THESIS MUNICH 1967

Die rechtliche Stellung der Kirche in Fragen des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs

INAUGURAL – DISSERTATION

zur Erlangung der Doktorwürde

einer Hohen Juristischen Fakultät

der

Ludwig-Maximilians-Universität

zu München

LANE MEDICAL LIBRARY
STANFORD UNIVERSITY
MEDICAL CENTER
STANFORD, CALIF. 94305

vorgelegt von

GEORG SIRTL

München 1967

Die rechtliche Stellung der Kirche in Fragen des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs

INAUGURAL – DISSERTATION

zur Erlangung der Doktorwürde

einer Hohen Juristischen Fakultät

der

Ludwig-Maximilians-Universität

zu München

vorgelegt von

GEORG SIRTL

München 1967

Referent: Privatdozent Dr. jur. Axel Frhr. v. Campenhausen

Korreferent: Prof. Dr. jur. Peter L e r c h e

Tag der mündlichen Prüfung: 29. Juli 1968

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Einführung	1
1. Abschnitt: Die rechtliche Stellung der Kirche nach dem Grundstücksverkehrsgesetz	4
Allgemeines	4
I. Genehmigungsfreier Grundstückserwerb	9
1. Entstehungsgeschichte der Vorschrift	10
2. Grundsätzliche Bedeutung der Vorschrift für die Kirche	13
3. Umfang der Genehmigungsfreiheit	15
a) Wortlaut der Vorschrift	15
b) Rechtliche Stellung kirchlicher Stiftungen	17
aa) Rechtsansicht der h.L.	18
bb) Kritik der h.L. und Versuch einer Lösung	23
II. Genehmigungsberechtigter Grundstückserwerb (Erwerb von kirchlichem Ersatzland)	32
1. Allgemeines	32
a) Bedeutung und Grundlagen der Vorschriften des § 8 GrstVG	32
b) Bedeutung der Vorschriften für die Kirche	33
2. Voraussetzungen der Genehmigungsberechtigung	35
III. Genehmigungsbedürftiger Grundstückserwerb	40
1. Wirtscheftsfähigkeit der Kirche	41
a) Erforderlichkeit der Wirtschaftsfähigkeit	41
b) Begriff der Wirtschaftsfähigkeit und sein Verhältnis zum Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung	43
c) Wirtschaftsfähigkeit von juristischen Personen	48
d) Wirtschaftsfähigkeit kirchlicher Rechtssubjekte	51
2. Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens	60
a) Allgemeines	60
aa) Bedeutung und Grundlagen des Versagungsgrundes	60

bb) Begriff der ungesunden Bodenverteilung 63

cc) Gesetzliche Einschränkung des Versagungsgrundes 66

b) Rechtliche Stellung insbesondere der Kirchen- und Pfründestiftungen 68

c) Stellung der selbstwirtschaftenden kirchlichen Rechtssubjekte 71

aa) Landwirtseigenschaft einer juristischen Person 72

bb) Lösungshinweise durch die bisherige Rechtsprechung und Literatur 75

aaa) Die Rechtsprechung 75

bbb) Die Literatur 77

cc) Ergebnis 78

aaa) Die Einordnung selbstwirtschaftender juristischer Personen 78

bbb) Die rechtlichen Folgen dieser Einordnung 80

d) Die Stellung der nicht selbstwirtschaftenden kirchlichen Rechtssubjekte 83

2. Abschnitt: Die rechtliche Stellung der Kirchen nach dem Reichssiedlungsgesetz 87

I. Grundlegendes zum Reichssiedlungsgesetz 87

1. Bedeutung des Reichssiedlungsgesetzes 87

2. Bedeutung des Reichssiedlungsgesetzes für die Kirche 89

II. Das siedlungsrechtliche Enteignungsrecht 91

1. Gegenstand des Enteignungsrechts 91

2. Die Enteignung von Kirchenland 92

a) Auswirkung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie auf die Enteignung kirchlichen Besitzes 93

b) Grenzen der siedlungsrechtlichen Enteignungsmöglichkeit gegenüber kirchlichen Vermögensträgern 95

III. Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz 98

1. Allgemeines 98

2. Die Anwendung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gegenüber kirchlichen Rechtssubjekten 101

a) Genehmigungsfreie Grundstücksgeschäfte 102

b) Genehmigungsberechtigte Grundstücksgeschäfte 104

c) Genehmigungsbedürftige Grundstücksgeschäfte 105

aa) Erwerb durch selbstwirtschaftende Vermögensträger 106

bb) Erwerb durch nicht selbstwirtschaftende Vermögensträger 107

IV. Der Erwerb durch Körperschaften des öffentlichen Rechts (Die rechtliche Stellung der kirchlichen Vermögensträger, soweit sie Körperschaften des öffentlichen Rechts sind) 109

1. Bedeutung für kirchliche Vermögensträger 109

2. Die Auswirkung der Vorschrift auf den Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben 111

Anhang zum Grundstücksverkehrsgesetz und zum Reichssiedlungsgesetz:
Der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes 116

1. Bedeutung des Grundstücksverkehrsgesetzes für den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes 116

a) Begriff des Betriebes 116

b) Rechtliche Folgen für den Grundstücksverkehr 118

2. Kirchliche Rechtssubjekte als Erwerber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes 119

a) Grundsätzliche Stellung kirchlicher Rechtssubjekte 119

b) Erwerbsmöglichkeiten für kirchliche Rechtssubjekte 122

aa) Der Einfluß der Selbstbewirtschaftung durch kirchliche Rechtssubjekte 123

bb) Das Vorliegen besonderer Gründe 124

3. Abschnitt: Die rechtliche Stellung der Kirche nach dem Bundesbaugesetz 127

1. Bedeutung des Bundesbaugesetzes für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr 127

2. Umfang der Genehmigungspflicht 128

a) Genehmigungspflicht im Innenbereich 129

b) Genehmigungspflicht im Außenbereich 130

3. Die Genehmigungsfreiheit für kirchliche Rechtssubjekte 131

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
a.E.	am Ende
AevKR	Archiv für evangelisches Kirchenrecht
Abs.	Absatz
AGGrstVG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Grundstücksverkehrsgesetzes vom 21. 12. 1961, GVBl. S. 259
Anm.	Anmerkung
AöR	Archiv des öffentlichen Rechts
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BayBS	Bereinigte Sammlung des bayerischen Landesrechts
BBauG	Bundesbaugesetz vom 23. 6. 1960, BGB. I S. 341
Bd.	Band
Beschl.	Beschluß
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
DJZ	Deutsche Juristenzeitung
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt
GAL	Gesetz über Alterhilfe für Landwirte vom 27. 7. 1957, BGBl. I S. 1063
GBO	Grundbuchordnung vom 24. 3. 1897, RGBl. S. 139, in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 8. 1935, RGBl. I S. 1073
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. 5. 1949, BGBl. S. 1
GrstVG	Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. 7. 1961, BGBl. I S. 1091
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Halbbd.	Halbband
h.L.	herrschende Lehre

h.M.	herrschende Meinung
HöfeO	Höfeordnung
InfL	Information über Steuer und Wirtschaff für Land- und Forstwirtschaft, Garten- und Weinbau
KRG Nr. 45	Kontrollratsgesetz Nr. 45 vom 20. 2. 1947, Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland vom 31. 3. 1947 Nr. 14
L.	Leitsatz
LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
Mil.Reg.VO Nr. 84	Militärregierungsverordnung Nr. 84 für die britische Zone, Amtsblatt der Militärregierung Deutschland, Britisches Kontrollgebiet,S. 500
NdsRpfl.	Niedersächsiche Rechtspflege
NJW	Neu Juristische Wochenschrift
ObLG	Oberstes Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof für die britische Zone
OLG	Oberlandesgericht
RdL	Recht der Landwirtschaft
Rdnr.	Randnummer
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RSiedlG	Reichssiedlungsgesetz vom 11. 8. 1919, RGBl. II S. 1429
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
StGB	Strafgesetzbuch vom 15. 5. 1871, RGBl. S. 127, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. 8. 1953, BGBl. I S. 1083
vgl.	vergleiche
VVDStRL	Veröffentlichungen der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer
WRV	Verfassung des Deutschen Reichs (Weimarer Verfassung) vom 11. 8. 1919, RGBl. S. 1383
ZevKR	Zeitschrift für Evangelisches Kirchenrecht
zit.	zitiert

Im übrigen werden die allgemein üblichen Abkürzungen verwendet.

LITERATURVERZEICHNIS

Alberty, Karl	Das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften, Münster Westf., 1950.
Anschütz, Gerhard	Die Verfassung des Deutschen Reiches vom 11. August 1919, Kommentar für Wissenschaft und Praxis, Vierte Bearbeitung, Berlin, 1933 zit.: Die WRV.
	Anschütz-Thoma, Handbuch des Deutschen Staatsrechts, 2. Bd., Tübingen, 1932.
Barnstedt	Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte zum Begriff der "Wirtschaftsfähigkeit", MDR 1949, S. 457 - 461.
Baur	Anmerkung zum Beschl. des BGH vom 11. 10. 1956, RdL 1957, S. 9 - 10.
Baur, Fritz	Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, Kommentar, Schwenningen a. N., 1949.
Bendel, Bernold	Das Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bei Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts, RdL 1962, S. 169 - 171.
Bergmann, Walter	Das neue Grundstücksverkehrsrecht, SchlHA 1961, S. 251 - 254, 275 - 285, 311 - 321.
Bettermann, Karl August	Bettermann-Nipperdey-Scheuner, Die Grundrechte, 4. Bd., 1. Halbbd., Berlin, 1960
Beulke, Eckart	Bonner Grundgesetz und die Parität der Kirchen, ZevKR Bd. 6(1957/58), S. 127 - 153.
Bitter, Georg	Probleme der Bodenverkehrsgenehmigung, DVBl. 1962, S. 41 - 45.
Bonner Kommentar	Kommentar zum Bonner Grundgesetz, Hamburg, seit 1964.
Bredt, Joh. Victor	Neues evangelisches Kirchenrecht für Preußen, 3. Bd.: Die neuen Kirchenverfassungen, Berlin, 1927 zit.: Kirchenrecht.
Dressel, R.	Der Erwerb von Ödland durch einen Nichtlandwirt, InfL 1960, S. 287 - 288.

Dyroff, Anton	Bayerische Kirchengemeindeordnung vom 24. September 1912, München, 1912, 1913.
Ebers, Godehard Josef	Staat und Kirche im Neuen Deutschland, München, 1930 zit.: Staat und Kirche.
Ehrenforth, Werner	Reichssiedlungsgesetz und Grundstücksverkehrsgesetz, Köln, Berlin, Bonn, München, 1965 zit.: RSiedlG und GrstVG.
	Wohn- und Siedlungsrecht, Textsammlung, Stand 1. Mai 1966.
Fendel	Der Begriff "Landwirtschaft" im Sinne der Arbeitslosenversicherung, RdL 1951, S. 57 - 59, 260 - 262.
Forsthoff, Ernst	Lehrbuch des Verwaltungsrechts, 1. Bd., 8. Aufl., München, Berlin, 1961.
Friedrich, Otto	Einführung in das Kirchenrecht unter besonderer Berücksichtigung des Rechts der Evangelischen Landeskirche in Baden, Göttingen, 1961 zit.: Kirchenrecht.
Fritzen, A.	Selbständiger Betrieb im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes, RdL 1964, S. 253 - 257.
Frost, Herbert	Die Rechtsstellung des Kirchenkreises der Evangelischen Kirche im Rheinland, Bonn, 1958.
Giese, Friedrich	Giese-Schunck, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 7. Aufl., Frankfurt/Main, 1965.
Goßner, K.	Preußisches evangelisches Kirchenrecht, 2. Aufl., 1. Bd., Berlin, 1914 zit.: Kirchenrecht.
Grapengeter, Andrew	Grapengeter-Schabbehard, Kultusrecht, Gesetzessammlung, 4. Bd.: Staat und Kirche, Hamburg, 1966.
Grundmann, Siegfried	Die Kirchengemeinde und das kirchliche Vermögensrecht, in: Staatsverfassung und Kirchenordnung (Festgabe für Rudolf Smend zum 80. Geburtstag), tübingen, 1962, S. 309 - 330 zit.: Die Kirchengemeinde.
	Sacerdotium - Ministerium - Ecclesia Particularis, in: Für Kirche und Recht (Festschrift für Johannes Heckel zum 70. Geburtstag), Köln, Graz, 1959 zit.: Sacerdotium.

Grundmann, Siegfried	Artikel: Säkularisation, in: Evangelisches Staatslexikon
Haack, Richard	Das Reichssiedlungsgesetz, Berlin, 1935 zit.: RSiedlG.
Hanstein, Honorius	Ordensrecht, 2. Aufl. von Odilo Schäfer, Paderborn, 1958.
Hausen, Heinz von	von Hausen-von der Heide, Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960, Bd. I, 2. Aufl., München, 1962 zit.: BBauG.
Heckel, Johannes	Budgetäre Ausgabeninitiative im Reichstag zugunsten eines Reichskultusfonds, AöR N.F. Bd. 12(1927), S. 420 - 471.
	Kirchengut und Staatsgewalt, in: Rechtsprobleme in Staat und Kirche (Festschrift für Rudolf Smend zum 70. Geburtstag), S. 103 - 143, Göttingen, 1952.
	Kirchliche Autonomie und staatliches Stiftungsrecht in den Kirchengemeinden der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche in Bayern r. d. Rh., Nördlingen, 1932 zit.: Kirchliche Autonomie.
Herminghausen, Paul	Beiträge zum Grundstücksverkehrsgesetz, München, Berlin, 1963 zit.: Beiträge.
	Zur Frage der Ersatzlandbeschaffung, InfL 1961, S. 205.
Holstein	Die Freiflächenausweisung der Friedhöfe und Art. 138 der Reichsverfassung, DJZ 1929, Sp. 1203.
Huber, Ernst Rudolf	Die Garantie der kirchlichen Vermögensrechte in der Weimarer Verfassung, Tübingen, 1927.
Jacobi, H.	Der Grundstückserwerb durch einen Nichtlandwirt, InfL 1960, S. 336.
Kahlke, Gerhard	Das gesetzliche Vorkaufsrecht der landwirtschaftlichen Siedlung, Köln, Berlin, Bonn, 1964 zit.: Vorkaufsrecht.
Kiefersauer, Fritz	Grundstücksrecht, 2. Aufl., Berlin, München, 1940.

Kohlhammer Kommentare	Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960, Stand 11. Lieferung, Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz, 1966 zit.: BBauG.
Kollmeyer, Alfred	Der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit in der Rechtsprechung, DNotZ 1950, S. 276 - 283.
Kuhlmann	Landwirtschaftsprüfung und Wirtschaftsfähigkeit, RdL 1950, S. 158 - 160.
Lange, Rudolf	Grundstücksverkehrsgesetz, 2. Aufl., München, Berlin, 1964 zit.: GrstVG.
	Lange-Wulff, Höfeordnung für die Länder Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein, 6. Aufl., München, Berlin, 1965 zit.: Höfeordnung.
	Lange-Wulff, Die Höfeordnung vom 24. April 1947, 4. Aufl., Celle, 1954 zit.: Höfeordnung, 4. Aufl.
Lehmann, Jürgen	Die kleinen Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts im heutigen Staatskirchenrecht, Oldenstadt, 1959.
Liermann, Hans	Persönlichkeit der Stiftung, ihr Recht auf Name und Wesensart, Sonderdruck Zeitschrift für bayerische Kirchengeschichte, 1932, (Festgabe für Matthias Simon).
Maunz, Theodor	Deutsches Staatsrecht, 15. Aufl., München, Berlin, 1966.
Meikel, Georg	Meikel-Imhof-Riedel, Grundbuchrecht, 5. Aufl., Berlin, 1957.
Mikat, Paul	Kirchen und Religionsgemeinschaften, in: Bettermann-Nipperdey-Scheuner, Die Grundrechte, Handbuch der Theorie und Praxis der Grundrechte, 4. Bd., 1. Halbbd., S. 111 - 243.
Mörsdorf, Klaus	Lehrbuch des Kirchenrechts, 1. Bd., 11. Aufl., München, Paderborn, Wien, 1964; 2. Bd., 9. Aufl., München, Paderborn, Wien, 1958 zit.: Kirchenrecht.
Müller, Wilhelm	Zur Rechtsstellung der selbständigen örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen unter besonderer Berücksichtigung der Kirchen- und Pfründestiftungen der Evang.-Luth. Kirche in Bayern, ZevKR Bd. 8(1961/62), S. 360 - 373.

Nipperdey, Hans Carl	Die Grundrechte und Grundpflichten der Reichsverfassung, 2. Bd.: Artikel 118 - 142, Berlin, Mannheim, 1930.
Pannwitz, Gerhard	Zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. 7. 1961, RdL 1963, S. 197 - 199.
Pikalo, Alfred	Pikalo-Bendel, Grundstücksverkehrsgesetz, Berlin, 1963 zit.: GrstVG.
Ponfick, H.	Ponfick-Wenzel, Das Reichssiedlungsgesetz, 3. Aufl., Berlin, 1930 zit.: RSiedlG.
Pritsch, Erich	Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof zum Begriff der Wirtschaftsfähigkeit, DNotZ 1952, S. 199 - 205.
Promesberger, Hans	Die Neuregelung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs durch das neue Grundstücksverkehrsgesetz, BVBl. 1961, S. 332 - 336.
Riecke, H. J.	Riecke-Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr, 2. Aufl., Berlin, 1937.
Rieß	Die Freiflächenausweisung der Friedhöfe und Art. 138 RVerf., DJZ 1929, Sp. 1408 - 1409.
Rötelmann, Wilhelm	Anmerkung zum Beschl. des BGH v. 22. 11. 1956 - VBLw 33/56 (OLG Hamm), MDR 1957, S. 223 - 225.
	Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Kirchengemeinden, MDR 1952, S. 521 - 523.
Ruppel, Erich	Die Behandlung der Religionsgesellschaften als Körperschaften des öffentlichen Rechts in der neueren Gesetzgebung, AevKR 5. Bd.(1941), S. 1 - 29.
Schack, Friedrich	Das gesetzliche Vorkaufsrecht, DVBl. 1961, S. 229 - 234.
Schoen, Paul	Das neue Verfassungsrecht der evangelischen Landeskirchen in Preußen, Berlin, 1929.
Schröcker, Sebastian	Die Verwaltung des Ortskirchenvermögens nach kirchlichem und staatlichem Recht, Paderborn, 1935 zit.: Die Verwaltung des Ortskirchenvermögens.
Schrödter, Hans	Bundesbaugesetz, Berlin, Frankfurt, 1964 zit.: BBauG.

Schulte	Das neue Grundstücksverkehrsgesetz, RdL 1961, S. 249 - 255.
	Nochmals: Das Bodenverkehrsrecht in der agrarpolitischen Situation der Gegenwart, InfL 1959, S. 301 - 302.
Schütz, Walter	Schütz-Frohberg, Kommentar zum Bundesbaugesetz, 2. Aufl., Neuwied am Rhein, Berlin Spandau, 1962 zit.: BBauG.
Smend, Rudolf	Staat und Kirche nach dem Bonner Grundgesetz, ZevKR Bd. 1(1951), S. 4 - 14.
	Wissenschafts- und Gestaltungsprobleme im evangelischen Kirchenrecht, ZevKR Bd. 6(1957/58), S. 225 - 240.
Treutlein	Treutlein-Crusius, Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz, 1963 zit.: GrstVG.
Vorwerk, Joachim	Vorwerk-von Spreckelsen, Grundstücksverkehrsgesetz mit landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen, München, Basel, Wien, 1963 zit.: GrstVG.
Weber, Werner	Die Gegenwartslage des Staatskirchenrechts, VVDStRL Bd. 11(1954), S. 153 - 211.
Wöhrmann, Otto	Anmerkung zum Beschl. des Bay.ObLG vom 29. 9. 1959, RdL 1960, S. 18 - 21.
	Anmerkung zum Beschl. des BGH vom 25. 4. 1961, RdL 1961, S. 151.
	Anmerkung zum Beschl. des OLG Düsseldorf vom 11. 5. 1949, RdL 1950, S. 62 - 63.
	Das Grundstücksverkehrsgesetz, Stollhamm (OLDB), 1963 zit.: GrstVG.
	Das Landwirtschaftsrecht der britischen Zone, Bleckede a. d. Elbe, 1951.
	Die ungesunde Verteilung der Bodennutzung, InfL 1960, S. 59 - 62, 74 - 78.
	Gang des Genehmigungsverfahrens nach dem GrstVG, RdL 1962, S. 221 - 225.
	Wöhrmann-Herminghausen, Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen, Hamburg, 1954.
Wolff, Hans J.	Verwaltungsrecht I, 6. Aufl., München, Berlin, 1965.

Einführung

Wie jede Organisation bedarf auch die in die Welt hineingestellte, in ihr lebende und existierende Kirche zur Erfüllung ihrer Aufgaben[1] wirtschaftlicher Mittel[2]. Von der untersten Gliederung der kirchlichen Organisation an erfordert das den Einsatz von Arbeitskraft und Sachgütern[3]. Bei der Erfüllung ihrer wesentlichen Aufgaben ist die Kirche dabei in hohem Maße von dem Verhältnis abhängig, das der Staat, in dem sie lebt, zu ihr einnimmt. Die geschichtliche Ausprägung dieses Verhältnisses erscheint in den verschiedenen kirchenpolitischen Systemen, die die jeweilige rechtliche Stellung der Kirche im Staate bestimmen.
Die Stellung der Kirche im heutigen "System der Zuordnung (Koordination)"[4] von Kirche und Staat gipfelt im Selbstbestimmungsrecht der Kirchen. Diesem Selbstbestimmungsrecht der Kirchen unterliegt auch das kirchliche Vermögensrecht[5]. Eine wesentliche, wenn auch heute durch die Kirchensteuer

---

1) Als Hauptaufgaben seien lediglich als Beispiele angeführt: Herstellung und Erhaltung des Kirchengebäudes, des Friedhofs, Errichtung und Unterhaltung von Schulen, caritativen Anstalten, der Wohngebäude für geistliche und weltliche Kirchendiener; auch die Sachausgaben für den Gottesdienst und kirchliche Verwaltung setzen das Vorhandensein wirtschaftlicher Mittel voraus; vgl. Schröcker, Die Verwaltung des Ortskirchenvermögens, S. 14.

2) vgl. Schröcker, a.a.O., S. 13; Friedrich, Kirchenrecht, S. 85; Ebers, Staat und Kirche, S. 278.

3) vgl. Schröcker, a.a.O., S. 13.

4) Weber, Die Gegenwartslage des Staatskirchenrechts, VVDStRL Heft 11(1954), S. 176; Mikat, Kirchen und Religionsgemeinschaften, in: Bettermann-Nipperdey-Scheuner, Die Grundrechte, 4. Bd., 1. Halbbd., S. 145.

5) vgl. unten S. 25 f. Anm. 62).

in ihrem Wert geminderte Möglichkeit der Aufbringung des kirchlichen Finanzbedarfs ist die Ausstattung der Kirche mit bleibendem Vermögen, wie land- und forstwirtschaftlichem Grundbesitz, Waldbesitz u. ä. m.

Die vorliegende Arbeit hat zur Aufgabe, die rechtliche Stellung der Kirche darzulegen und kritisch zu beleuchten, soweit es sich um den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken handelt, sei es, daß sie als Veräußerin[6)] oder Erwerberin solchen Vermögens in Frage kommt. Der Begriff "Verkehr" ist hierbei freilich im weiteren Sinne zu verstehen. Es handelt sich hierbei nicht ausschließlich um Erwerb und Veräußerung im Sinne rechtsgeschäftlicher Verfügungen, sondern schlechthin darum, unter welchen rechtlich fixierbaren und relevanten Voraussetzungen die Kirche im weiteren Sinn, also samt allen ihr zugeordneten Trägern von Rechten und Pflichten, ihren Bestand an landwirtschaftlichem Grundeigentum vergrößern, ändern oder verringern darf oder muß.

Es kann hier freilich nicht darauf ankommen, den Gesamtkomplex dieser Rechtsstellung darzustellen; vielmehr soll die Arbeit die Besonderheiten der kirchlichen Rechtsstellung und der ihr innewohnenden vielgestaltigen Problematik herausstellen, soweit sie von der der übrigen Rechtssubjekte

---

6) Da die Kirche freilich in nahezu allen Fällen, in denen sie als Veräußerin landwirtschaftlichen Bodens auftritt, die Rechtsstellung aller anderen am Grundstücksverkehr teilnehmenden Rechtssubjekte teilt, ihre Sonderstellung im rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr vielmehr in ihrer rechtlichen Einordnung als Erwerberin ländlicher Grundstücke liegt, geht es in dieser Arbeit im wesentlichen darum, die rechtliche Stellung der Kirche beim Erwerb landwirtschaftlichen Bodens näher zu untersuchen; ihre rechtliche Einstufung als Veräußerin bedarf daher meist nur der Erwähnung am Rande.

abweicht. Diejenigen materielle und verfahrensrechtlichen Voraussetzungen, an die jeder Teilnehmer am Grundstücksverkehr in gleicher Weise gebunden ist, müssen daher unberücksichtigt bleiben oder können nur am Rande erwähnt werden. Die Fragen der Formbedürftigkeit der Rechtsgeschäfte mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen, der Genehmigungen u. ä. müssen daher zurücktreten oder nur insoweit behandelt werden, als für die Kirche Besonderheiten bestehen.

1. Abschnitt:

Die rechtliche Stellung der Kirche nach dem Grundstücksverkehrsgesetz

Allgemeines

Die wichtigste Rechtsgrundlage für den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken, die einen wesentlichen Teil des kirchlichen Vermögens ausmachen, findet sich im Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. 7. 1961 (BGBl. I S. 1091), dessen vollständige Bezeichnung lautet: "Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe"[1].

In diesem Gesetz ist der schon seit der Bekanntmachung über den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken vom 15. 3. 1918 (RGBl. S. 123)[2] bestehende Genehmigungszwang neu geregelt worden. Nicht nur der "Landbedarf für die Unterbringung von Heimatvertriebenen, existenzlos gewordenen Pächtern und nachgeborenen Bauernsöhnen sowie die Seßhaft-

---

1) Nur diese Bezeichnung läßt den Inhalt und das weitgespannte Ziel dieses Gesetzes erkennen; vgl. Schulte, Das neue Grundstücksverkehrsgesetz, RdL 1961, S. 249; dieser Zweckbestimmung wird das Gesetz freilich nur in beschränktem Maße gerecht, weil es den Grundstücksverkehr nicht aktiv lenken, sondern durch Genehmigungsverweigerung lediglich eine Verschlechterung der Agrarstruktur verhindern kann; vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 543 (zu § 9).

2) Diese Bekanntmachung, die ihrerseits durch die Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. 1. 1937 (RGBl. I S. 35) geändert wurde, wurde durch Art. I Ziff. 2 a) KRG Nr. 45 vom 20. 2. 1947 (Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland vom 31. 3. 1947 Nr. 14) aufgehoben; das KRG Nr. 45 wurde durch das Grundstücksverkehrsgesetz (vgl. § 39 Abs. 3) ersetzt.

machung der Landarbeiter"[3] zwang dazu, sondern auch "das staatspolitische Ziel, die bäuerlichen Betriebe in möglichst weitem Umfange in der Hand selbständiger und als Eigentümer darauf wirtschaftender Familien zu erhalten und die weitere Entstehung von Zwergparzellen und die Wiederzersplitterung der neugeordneten Flur zu verhindern"[4].

Die Vorschriften des 1. Abschnitts des Gesetzes[5] gelten für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie für Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann[6], somit seiner natürlichen Beschaffenheit und Lage nach geeignet ist, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Zwecken zu dienen, diesem Zweck gewidmet ist und grundsätzlich auch land- oder forstwirtschaftlich tatsächlich genutzt wird[7]. Der

---

3) Schulte, RdL 1961, S. 249; ferner Bericht des Ernährungsausschusses, Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2635, S. 2.

4) S. Anm. 3).

5) Die auf Grund anderer Gesetze entwickelten Grundsätze bezüglich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstückseigenschaft können nicht ohne weiteres auf das Grundstücksverkehrsrecht übertragen werden; Fendel, Der Begriff "Landwirtschaft" im Sinne der Arbeitslosenversicherung, RdL 1951, S. 57; Wöhrmann-Herminghausen, Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen, § 1 Rdnr. 10; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 148 (zu § 1).

6) § 1 Abs. 1 GrstVG; die nur vorübergehende gewerbliche Benutzung eines Grundstücks ändert nicht den landwirtschaftlichen Charakter desselben, erst die endgültige Widmung zu gewerblichen Zwecken beseitigt ihn; vgl. Lange, GrstVG, S. 82 (zu § 1); Beschl. des OLG Karlsruhe vom 7. 11. 1951, RdL 1952, S. 97; des OLG Oldenburg vom 6. 10. 1955, NJW 1956, S. 1641; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 165 (zu § 1).

7) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 160 (zu § 1) mit den dortigen, in Anm. 58) angeführten Literaturhinweisen.

Streit, ob es sich hierbei um Grundstücke im wirtschaftlichen Sinn[8] oder im Rechtssinn[9] handelt, ist eine schwierige Spezialfrage und kann in diesem Zusammenhang unentschieden bleiben, weil sie nur das einzelne Rechtsgeschäft, nicht aber die Rechtsstellung eines bestimmten Kreises von Vermögensträgern berühren kann.

Landwirtschaft im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes ist gemäß § 1 Abs. 2 "die Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen, besonders der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft, der Erwerbsgartenbau, der Erwerbsobstbau und der Weinbau, sowie die Fischerei in Binnengewässern".

---

8) Bergmann, Das neue Grundstücksverkehrsrecht, SchlHA 1961, S. 277; ebenso auch Riecke-Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr, S. 48 f. für die Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. 1. 1937; Baur, Der Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken, S. 18 f., der sich im Anschluß an die Richtlinien zu § 1 der Grundstücksverkehrsbekanntmachung den hierin geprägten besonderen Begriff des Grundstücks "im wirtschaftlichen Sinne" zu eigen macht; hiernach ist nicht maßgebend, ob das den Gegenstand des Rechtsgeschäfts bildende Grundstück auf einem oder mehreren Grundbuchblättern eingetragen ist, sondern allein die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit; ebenso Schulte, RdL 1961, S. 250: "Grundstück im Sinne des § 1 des Gesetzes kann daher sein: eine land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Fläche, die mit der unter einer Nr. im Grundbuch verzeichneten übereinstimmt;
ein land- oder forstwirtschaftlich nutzbarer Teil einer solchen Fläche, deren anderer Teil anders genutzt wird;
ein einheitlich bewirtschaftetes Grundstück, das im Grundbuch unter mehreren Nrn. verzeichnet ist."
vgl. hierzu auch die Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zum Reichssiedlungsgesetz vom 26. 9. 1919, abgedruckt bei Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht, Nr. 401, zu § 4 RSiedlG.

9) so Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 210 (zu §1), 1110 ff. (zu § 27).

Der - der Praxis überlassene[10] - Begriff des forstwirtschaftlichen Grundstücks bemißt sich grundsätzlich nach der Bodennutzung. Im wesentlichen ist sonach als forstwirtschaftliches Grundstück anzusehen der zur forstwirtschaftlichen Nutzung bestimmte Boden, der mit Holzpflanzen bestanden ist; darüber hinaus gehören hier die forsttechnischen Grundstücke[11].

Solche Grundstücke bilden auch heute noch, wenn auch nicht mehr im selben Maße wie früher einen wesentlichen Teil des Vermögens sowohl der katholischen wie der evangelischen Kirche; die Bedeutung der Regelung dieser Rechtsmaterie ist folglich für sie von großer Bedeutung.

Da es in dieser Arbeit darum geht, die spezifische Rechtslage herauszustellen, die die Kirche von den anderen im Rechtsverkehr teilnehmenden Rechtssubjekten unterscheidet, brauchen die allgemeinen Vorschriften des Gesetzes in ihren Einzelheiten nicht erörtert zu werden.

Als Grundsatz gilt es zunächst festzustellen, daß im wesentlichen alle hauptsächlich vorkommenden Grundstücksgeschäfte unter dem Genehmigungszwang stehen[12]. Lediglich über kleinere Grundstücke von durch die Länder auf Grund des Gesetzes[13] zu bestimmenden Höchstgrenzen[14] kann ohne

---

10) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 186 (zu § 1).

11) Im einzelnen vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 187 (zu § 1).

12) Im Gegensatz zum KRG Nr. 45 und seinen Ausführungsbestimmungen gilt es nicht mehr für Belastungen, was im neuen Grundstücksverkehrsgesetz nur noch bezüglich des Nießbrauchs aufrecht erhalten wurde zur Verhinderung von Umgehungsgeschäften; vgl. § 2 Abs. 2 Ziff. 3 GrstVG; Schulte, RdL 1961, S. 251.

13) § 2 Abs. 3 Ziff. 2 GrstVG.

14) Ein Teil der Länder hat bisher davon Gebrauch gemacht;

Genehmigung rechtskräftig verfügt werden. Darüber hinaus bezeichnet das Gesetz[15] eine Reihe von Grundstücksgeschäften, bei denen zur Rechtswirksamkeit eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Ist bei einem Teil dieser Bestimmungen darauf abgestellt, daß bestimmte Rechtsträger als Vertragspartner keiner Genehmigung bedürfen, so kommt es beim anderen darauf an, welchem Zweck das durchzuführende Rechtsgeschäft dienen soll.

---

die Freigrenze hat Bayern in Art. 2 Abs. 1 AGGrstVG mit 1 ha festgesetzt.

15) § 4 Ziff. 1 - 5 GrstVG.

I. Genehmigungsfreier Grundstückserwerb

Neben den allgemeinen Ausnahmebestimmungen[16], die mitunter auch den Grundstücksverkehr der Kirche betreffen können, sieht das Grundstücksverkehrsgesetz als wichtigste genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte in § 4 Ziff. 1 und 2 die Grundstücksverträge vor, an denen "der Bund oder ein Land als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist"[17] und wenn "eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, daß es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt"[18]. Das hierbei den Kirchen gewährte Privileg gegenüber dem allgemeinen - genehmigungspflichtigen - Grundstücksverkehr wird im wesentlichen damit gerechtfertigt, daß das Gesetz davon ausgeht, daß die Kirche ihren Besitz nach sozialen Gesichts-

---

16) vgl. § 4 Ziff. 3 - 5 GrstVG; im Zusammenhang mit solchen Rechtsgeschäften haben jedoch kirchliche Rechtssubjekte keine Sonderstellung; ihre Erwähnung mag daher genügen.

17) vgl. § 4 Ziff. 1 GrstVG.

18) vgl. § 4 Ziff. 2 GrstVG; durch diese Regelung wird für die öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften der Rechtszustand teilweise wiederhergestellt, wie er vor 1937 auf Grund der Bekanntmachung von 1918 bestand, die in § 2 generell Rechtsgeschäfte sämtlicher Körperschaften des öffentlichen Rechts also etwa auch Veräußerungsgeschäfte der Kirchen, für genehmigungsfrei erklärte. Während die Grundstücksverkehrsbekanntmachung von 1937 die Genehmigungsfreiheit auf Gebietskörperschaften einschränkte, wurde die Privilegierung der Kirchen durch das KRG Nr. 45 und die Durchführungsverordnungen nicht wieder hergestellt; vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 383 f.; Kiefersauer, Grundstücksverkehrsrecht, S. 114.

punkten verwaltet[19].

1. Entstehungsgeschichte der Vorschrift

Eine nähere Darstellung der Entstehungsgeschichte dieser Vorschrift ist in diesem Zusammenhang zum einen deshalb erforderlich, weil die h.L. ihre Auslegung dieser Bestimmung im wesentlichen auf sie stützt, zum anderen, weil in dieser Arbeit eine Auslegung vertreten wird, die im Gegensatz zur Entstehungsgeschichte steht.

Der Regierungsentwurf der Bundesregierung[20] sah eine Genehmigungsfreiheit für Religionsgesellschaften überhaupt nicht vor. Der Bundesrat schlug jedoch in seiner Stellungnahme[21] eine Ausdehnung der Genehmigungsfreiheit für den Fall vor, daß "eine ausschließlich kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienende Körperschaft, Anstalt oder Stiftung des öffentlichen Rechts, eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft oder eine den Aufgaben einer solchen Religionsgesellschaft dienende rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung als Vertragsteil an der Veräußerung beteiligt ist". Diese Ansicht begründete der Bundesrat in dieser Stellungnahme unter anderem damit, daß auch bei öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Anstalten

---

19) vgl. hierzu unten S. 55 ff.

20) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 119, Anl. 1).

21) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 119, Anl. 2).

und Stiftungen, die allgemein ausschließlich kirchlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken zu dienen bestimmt seien, die Gewähr gegeben sei, daß der Grundbesitz nach sozialen und agrarwirtschaftlichen Gesichtspunkten verwaltet werde. Diese Einrichtungen seien im übrigen erst dadurch in die Genehmigungspflicht einbezogen worden, daß die in nationalsozialistischer Zeit ergangene Neufassung der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. 1. 1937 allgemein für öffentlich-rechtliche Körperschaften die bis dahin geltende Freistellung aufgehoben habe.
Die Bundesregierung widersprach dieser Empfehlung nicht[22]. Der Ausschuß für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kam in seinen Beratungen dann zu einem Kompromiß und schlug eine Fassung vor, wonach eine Genehmigung nicht notwendig sein sollte, wenn "eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft ein Grundstück erwirbt, es sei denn, daß es sich um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt"[23].
In seinem schriftlichen Bericht an den Bundestag[24] führte er schließlich aus, durch die Freistellung der öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften von der Genehmigungspflicht werde der Rechtszustand wieder hergestellt, der vor der nationalsozialistischen Herrschaft bestanden habe; die Beschränkung auf Religionsgesellschaften, die öffentlich-

---

22) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 119, Anl. 3).

23) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2635, S. 20 (§ 4 Ziff. 2 des Entwurfs).

24) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6.

rechtliche Körperschaften seien, sei jedoch notwendig, um den Kreis der genehmigungsfreien Rechtsgeschäfte nicht bis zur Unübersichtlichkeit auszuweiten.

Der Bundesrat hielt an seinem früheren Vorschlag fest[25] und rief den Vermittlungsausschuß an. Er wollte weiterhin die Genehmigungsfreiheit auf den Erwerb durch eine den Aufgaben einer Religionsgesellschaft dienende "rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung" ausgedehnt wissen. In seiner Begründung führte er aus, die Freistellung von der Genehmigungspflicht für mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften als solche genüge nicht, weil Inhaber der örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen weithin nicht die Kirchengemeinden selbst, sondern ihnen dienende, rechtlich aber selbständige Vermögensträger (Stiftungen, Anstalten und Personenvereinigungen) seien. Wegen dieser engen vermögensmäßigen Verzahnung müßten auch diese kirchlichen Vermögensträger in die Freistellung von der Genehmigungspflicht einbezogen werden. Im übrigen werde damit die erst mit der Neufassung der Grundstücksverkehrsbekanntmachung vom 26. 1. 1937 durch den Nationalsozialismus beseitigte Genehmigungsfreiheit im kirchlichen Bereich wieder hergestellt.

Der Vermittlungsausschuß hat den Vorschlag des Bundesrats

---

25) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2732, S. 2 f.; eine Einschränkung gegenüber seiner früheren Stellungnahme machte er allerdings insoweit, als genehmigungsfrei nunmehr lediglich Erwerbsgeschäfte sein sollten und von der Genehmigungsfreiheit wiederum der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs ausgenommen sein sollte.

nicht gebilligt[26]. Seinem Vorschlag entsprechend haben es sowohl der Bundestag[27] als auch der Bundesrat[28] bei der schon vorher vom Bundestag beschlossenen Regelung belassen.

2. Grundsätzliche Bedeutung der Vorschrift für die Kirche

Die Vorschrift über die Genehmigungsfreiheit des Grundstückserwerbs der Kirche ist nicht in erster Linie deshalb so wichtig, weil sie der Kirche ein Privilegium einräumt, das anderen Rechtssubjekten - mit Ausnahme des Bundes und der Länder - nicht zusteht; ihre Bedeutung ist vielmehr in erster Linie darin zu sehen, daß sie - wenn auch auf den Verkehr mit landwirtschaftlichem Boden beschränkt - ein Ausdruck für die Stellung ist, die die Kirche in der gesamten Rechtsordnung des Staates einnimmt. Primär besteht also die Bedeutung dieser Vorschrift, deren Interpretation nicht geringe Schwierigkeiten bereitet, darin, daß der Gesetzgeber es für angemessen findet, der Kirche eine Rechtsstellung zu gewähren, die der Sonderstellung von Bund und Land vergleichbar ist[29]. Ausschlaggebend ist hier somit nicht

---

26) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2821 nebst Anl.

27) in seiner 162. Sitzung vom 14. 6. 1961, Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, S. 9356ff, 9358.

28) in seiner 234. Sitzung vom 16. 6. 1961, Verhandlungen des Bundesrats 1961, S. 154.

29) Daß der Grund dafür weder ausschließlich noch hauptsächlich in dem sozialen Verantwortungsbewußtsein der Kirche (vgl. oben S. 9 f.) sondern -ob vom Gesetzgeber beabsichtigt oder nicht, spielt hier eine unterge-

das Vorhandensein einer Einzelprivilegierung, sondern die hier in einem Einzelfalls zum Ausdruck kommende grundsätzliche Stellung der Kirchen und öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften im Staat, zumal auch für das grundsätzliche Verhältnis von Staat und Kirche "nicht die Einzelvorrechte, sondern der öffentlich-rechtliche Status"[30] kennzeichnend ist. Gerade im Staatskirchenrecht ist nicht unbekannt, daß spätere Auslegung und ursprüngliche Absicht des Gesetzgebers nicht selten stärker divergieren können als in anderen Bereichen unserer Rechtsordnung, zumal hier die geschichtliche und politische Entwicklung und die damit verbundene verschiedene Auffassung im staatskirchenrechtlichen Bereich von ausschlaggebender Bedeutung ist[31].

---

ordnete Rolle - in der verfassungsrechtlichen (und politischen) Bedeutung der Kirche liegt, geht schon daraus hervor, daß in anderen Teilen unserer Rechtsordnung die Kirche eine vergleichbare Stellung einnimmt; vgl. insbesondere Art. 137, 138, 141 WRV, die über Art. 140 GG Bestandteil des Grundgesetzes geworden sind; ferner etwa die §§ 166 f., 132 a Abs. 3 StGB, zahlreiche spezielle Steuerbefreiungen und dgl. mehr; vgl. hierzu im einzelnen Grapengeter-Schabbehard, Kultusrecht, 4. Bd., Staat und Kirche, Anm. E IV; ferner Ruppel, Die Behandlung der Religionsgesellschaften als Körperschaften des öffentlichen Rechts in der neueren Gesetzgebung, AevKR 5. Bd.(1941), S. 12 f.

30) Ruppel, AevKR 5. Bd.(1941), S. 29.

31) Für die Auslegung der Weimarer Kirchenartikel vgl. etwa Smend, Staat und Kirche nach dem Bonner Grundgesetz, ZevKR Bd. 1(1951), S. 11: "Das ... ändert nichts an ihrem objektiven Gehaltsinhalt und ... auch nichts daran, daß ... die wörtlich übernommenen Sätze der Weimarer Verfassung in der Welt der wirklichen Geltung unbeabsichtigt, aber unvermeidlich etwas anderes besagen, als früher im Zusammenhang der Weimarer Verfassung"; ebenso Bonner Kommentar, Art. 140, Anm. II 2.

Aber auch für die kirchliche Praxis ist die Auslegung dieser Vorschrift wichtig, weil davon abhängt, ob ein großer Teil der kirchlichen Vermögensträger - insbesondere die Stiftungen - genehmigungsfrei Grundstücke erwerben kann oder nicht.

3. Umfang der Genehmigungsfreiheit

Anwendbar ist diese Vorschrift nur insoweit, als es sich um den E r w e r b von landwirtschaftlichen Grundstücken durch eine öffentlich-rechtliche Religionsgesellschaft handelt. Nicht etwa fällt unter sie auch die Veräußerung eines solchen Grundstücks durch eine öffentlich-rechtliche Religionsgesellschaft[32].

a) Wortlaut der Vorschrift

Der Wortlaut des § 4 Ziff. 2 GrstVG setzt für die Genehmigungsfreiheit als Erwerber eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft voraus. Die Religionsgesellschaft ist nach Anschütz[33] "ein die Angehörigen eines und desselben Glau-

---

32) Dies regelt sich nach den gewöhnlichen Vorschriften; die Frage, ob es sich bei einem solchen Grundstücksgeschäft für den - nichtkirchlichen - Erwerber dann um einen Erwerb von einem Landwirt oder einem Nichtlandwirt handelt, beeinträchtigt unter Umständen wesentlich die Rechtswirksamkeit des einzelnen Rechtsgeschäfts. Die Behandlung kirchlicher Rechtssubjekte als Landwirt oder Nichtlandwirt - in diesem Bereich - ist hier nicht anders zu beurteilen als beim Erwerb durch diese Rechtssubjekte, sodaß in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen unten S. 77 ff. verwiesen werden kann.

33) Die WRV, S. 633; ebenso Anschütz-Thoma, Handbuch des

bensbekenntnisses - oder mehrerer verwandter Glaubensbekenntnisse (unierte evangelische Landeskirchen!) - für ein Gebiet (ein Land, Teil eines Landes, mehrere Länder, das Reichsgebiet) zusammenfassender Verband"[34] zu allseitiger Erfüllung der durch das gemeinsame Bekenntnis gestellten Aufgaben[35]. Hierunter fallen neben den großen christlichen Kirchen (samt den evangelischen Landeskirchen)[36] auch die ihnen eingegliederten Teilorgansismen[37]. Wichtig ist vor

---

Deutschen Staatsrechts, S. 689; Heckel, Kirchliche Autonomie, S. 13; ders., Budgetäre Ausgabeninitiative im Reichstag zugunsten eines Reichskultusfonds, AöR N.F. Bd. 12(1927), S. 430; Ebers, Staat und Kirche, S. 168; Giese-Schunk, Grundgesetz, S. 285 (zu Art. 140).

34) "Eine bestimmte rechtliche Struktur des Verbandes ist durch den Begriff 'Religionsgesellschaft' nicht bedingt ... Im Rahmen der ihr durch Abs. III des Artikels gewährleisteten Autonomie (Selbstbestimmungsrecht; vgl. Nr. 4) kann jede Religionsgesellschaft ihre Struktur bestimmen ..."; so Anschütz, Die WRV, S. 633 Anm. 2).

35) "Durch das Moment ' zu allseitiger Erfüllung der ... Aufgaben' und die hiermit gekennzeichnete Universalität des Wirkungskreises unterscheiden sich die Religionsgesellschaften von den religiösen Vereinen, die immer nur einzelne religiöse (konfessionelle oder interkonfessionelle) Zwecke verfolgen"; so Anschütz, Die WRV, S. 633 Anm. 3).

36) Die Katholische Kirche als ganzes, der Heilige Stuhl, der innerkirchlich kraft göttlichen Rechts (vgl. Mörsdorf, Kirchenrecht, 2. Bd., S. 462 f.) und im internationalen Verkehr kraft Völkerrechts Rechtspersönlichkeit ist, kommt nach innerkirchlichem Recht als Vermögensträger jedoch nicht in Betracht; vgl. Meikel-Imhof-Riedel, Grundbuchrecht, Bd. I, § 3 GBO Rdnr. 59; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 389 (zu § 4).

37) Heckel, Kirchliche Autonomie, S. 13; Goßner, Kirchenrecht, S. 122: "Wie die Landeskirche selbst, so sind auch ihre gemeindlichen Gliederungen in allen Stufen Korporationen des öffentlichen Rechts"; im Ergebnis ebenso Bredt, Kirchenrecht, S. 144; a.A. Frost, Die Rechtsstellung des Kirchenkreises der Evangelischen Kirche im Rheinland, S. 77: "Daß auch die kirchlichen Untergliederungen in Art. 137/V RV mit intendiert seien, läßt sich nicht folgern. Vielmehr erklärt sich der öf-

allem, daß die in vermögensrechtlicher Hinsicht häufig auftretende Kirchengemeinde als solche öffentlich-rechtliche Körperschaft ist[38].

b) Rechtliche Stellung kirchlicher Stiftungen

Von ausschlaggebender Bedeutung für die rechtliche Stellung der Kirche wie für ihre vermögensrechtliche Praxis ist nun die Frage, ob das Privileg der Genehmigungsfreiheit gemäß § 4 Ziff. 2 GrstVG auch auf die kirchlichen Stiftungen, insbesondere im ortskirchlichen Bereich, im Wege der Auslegung ausgedehnt werden kann.

---

fentlich-rechtliche Körperschaftscharakter der kirchlichen Untergliederungen ... aus landesrechtlicher Entwicklung, die reichs- bzw. bundesrechtliche Anerkennung gefunden hat.";
Für Bayern ist anerkannt, daß alle vor 1919 gegründeten Klöster der alten Orden (Benediktiner, Franziskaner, Dominikaner) Körperschaften des öffentlichen Rechts sind; vgl. Hanstein, Ordensrecht, S. 314.

38) Grundmann, Die Kirchengemeinde und das kirchliche Vermögensrecht, in: Staatsverfassung und Kirchenordnung, S. 310; Mikat, Kirchen und Religionsgemeinschaften, a.a.O., S. 154; Bredt, Kirchenrecht, S. 143;
Nicht rechts- und damit vermögensfähig sind jedoch nach innerkirchlichem katholischem Recht die Pfarr- oder Kirchengemeinden, da dies dem hierarchischen Aufbau der katholischen Kirche und ihrem Anstaltscharakter widersprechen würde. Das Gotteshausvermögen als Gesamtheit der im Dienste einer bestimmten Kirche stehenden Vermögenswerte steht daher regelmäßig im Eigentum der Kirchenstiftung, d.h. der mit Errichtung einer Kirche ins Dasein tretenden juristischen Person als Träger der Rechte und Pflichten, die sich aus Kirchengründung und Unterhaltung in vermögensrechtlicher Hinsicht ergeben. Das für den Unterhalt des Ortsgeistlichen bestimmte Pfründevermögen ist ebenfalls als Pfründestiftung selbständige juristische Person; vgl. hierzu Grundmann, a.a.O., S. 309 f., 327; Mörsdorf, Kirchenrecht, 2. Bd., S. 310 f., 463; Schröcker, Die Verwaltung des Ortskirchenvermögens, S. 25; so wird im Geltungsbereich des preußischen Gesetzes über die Verwaltung des kath. Kir-

aa) Rechtsansicht der h.L.

Diese Frage wird nicht einheitlich beantwortet, von der h.L. jedoch verneint[39]. Dieser Meinung hat sich auch der Bundesgerichtshof[40] angeschlossen. Diese Auffassung hat formalrechtlich vieles für sich, da die einschlägige Vorschrift des Grundstücksverkehrsgesetzes über die Genehmigungsfreiheit[41] von mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechtes ausgestatteten "Religionsgesellschaft" spricht, eine solche "Religionsgesellschaft" bei den kirchlichen Stiftungen jedoch nicht vorliegt[42], vor allem deshalb, weil es an der Universalität des Wirkungskreises (der allseitigen Erfüllung der Aufgaben eines Religionsbekenntnisses - da es bei Stiftungen fast ausschließlich um Vermögensverwaltung wenn auch zu religiösen Zwecken geht -), wie auch an der gesellschaftlichen Organisation der Anhänger, dem verbandsmässigen Aufbau der juristischen Person fehlt[43].

---

chenvermögens vom 24. 7. 1924, wo die staatskirchenrechtliche Praxis im Gegensatz zum kanonischen Recht überwiegend die Kirchengemeinde als Eigentümerin ansieht, kirchlicherseits darauf gedrängt, daß bei Eintragungen im Grundbuch der kanonische Rechtsträger (das ist das einzelne Institut) wenigstens in Klammern mit eingetragen wird; vgl. Mörsdorf, Kirchenrecht, 2. Bd., S. 311.

39) vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 388 (zu § 4); Wöhrmann, GrstVG, § 4 Rdnr. 11; Herminghausen, Beiträge, S. 31.

40) Beschl. vom 28. 5. 1963, RdL 1963, S. 204 ff.

41) § 4 Ziff. 2 GrstVG.

42) s. S. 16 Anm. 35).

43) so auch der angeführte Beschl. des BGH vom 28. 5. 1963, RdL 1963, S. 204.

Es darf in diesem Zusammenhang auch nicht übersehen werden, daß es sich ja bei den Stiftungen um eigenständige juristische Personen handelt, die als solche rechtsfähig sind[44] und im bürgerlichen Rechtsverkehr auftreten. Aus dieser Erwägung heraus geht auch die Ansicht[45] fehl, das Vermögen einer kirchlichen Stiftung[46] zähle zum Vermögen der Landeskirche - das Vermögen einer ortskirchlichen Stiftung müßte man dann folgerichtig zum Vermögen der entsprechenden Kirchengemeinde zählen -, da solche Stiftungen wirtschaftlich gesehen als Stiftungsvermögen Bestandteil der jeweiligen Landeskirche - oder eben Kirchengemeinde - seien. Diese Auffassung hat unter einem anderen Gesichtspunkt[47] einen wesentlichen Aspekt, wird aber der historischen Entwicklung und der zum Teil heute darauf beruhenden juristischen Stellung der Kirchenstiftung nicht gerecht[48]. Sicher kann man weitgehend von einer natürlichen Einheit der Landeskirche oder Kirchengemeinde mit den ihnen unterstellten Stiftungen sprechen. Der heutigen Rechtslage, die streng Kirchengemeinde

---

44) vgl. oben S. 17 Anm. 38).

45) vgl. Beschl. des OLG Karlsruhe, der als vorinstantielle Entscheidung in den Gründen des Beschl. des BGH vom 28. 5. 1963, RdL 1963, S. 204 ff. inhaltlich wiedergegeben ist.

46) hier des Unterländer Evangelischen Kirchenfonds; über seine Entstehung und Bedeutung vgl. im einzelnen Friedrich, Kirchenrecht, S. 400 ff.

47) vgl. unten S. 26 f.

48) Eine besonders stiftungsfreundliche und sich am Stifterwillen orientierende Auffassung spricht sogar von einem "Persönlichkeitsrecht" der Stiftung; vgl. Liermann, Persönlichkeit der Stiftung, ihr Recht auf Name und Wesensart, S. 366: "Man kann das vielleicht so ausdrücken, daß man sagt, die Stiftung ist über die juristische Person hinaus soziologisch ein Lebewesen, das existent ist und seine Rechte geltend macht".

und Landeskirche etwa auf der einen und ihnen dienende Stiftungen auf der anderen Seite trennt, wird diese Ansicht nicht gerecht[49]. Auch berücksichtigt sie zu wenig die Eigenständigkeit, die die Stiftungen insbesondere im katholischen Kirchenrecht[50] innehaben. Auch wenn heute ein gewisser Zentralisierungsprozeß eingetreten ist und insbesondere im evangelischen Bereich die Meinung vertreten wird, die Kirchenstiftungen seien ein Anachronismus[51] und gehörten der Vergangenheit an, so ist jedenfalls heute noch von der geltenden

---

49) Daran ändert auch nichts die in einem Beschl. des LG Wiesbaden vom 13. 5. 1955, ZevKR Bd. 7(1959/60), S. 436 ff. einen Niederschlag findende Ansicht, daß als Eigentümerin von kirchlichem (hier Pfarrei-) Vermögen nur die Kirchengemeinde anzusehen ist. Diese Auffassung mag teilweise de lege ferenda von Bedeutung sein, im geltenden Recht findet sie noch keine Stütze; vgl. Smend, Wissenschafts- und Gestaltungsprobleme im evangelischen Kirchenrecht, ZevKR, Bd. 6(1957/58), S. 237, der vom Pfründesystem spricht als einem der Institute, "die, unter anderen Verhältnissen entstanden, mit der Gegenwartslage in mehr oder weniger deutlichem Widerpsruch geraten, aber noch nicht in das geltende Recht in zeitgemäßer Weise eingeschmolzen sind"; ebenso Müller, Zur Rechtsstellung der selbständigen örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen unter besonderer Berücksichtigung der Kirchen- und Pfründestiftungen der Evang.-Luth. Kirche in Bayern, ZevKR Bd. 8(1961/62), S. 361 f.: "Zu diesen Instituten gehören ... die gesamten selbständigen örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen überhaupt" und a.a.O., S. 361: "Das Aufkommen der Kirchengemeinde als örtlichem Rechtsträger mit umfassendem Wirkungskreis hat in einer großen Anzahl von Landeskirchen ... dazu geführt, daß die örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen ganz oder teilweise, meist gewohnheitsrechtlich in das Kirchengemeindevermögen einverleibt wurden ... Vor allem dort, wo nach dem Staatskirchenrecht die örtlichen Rechtsträger als rechtsfähige Stiftungen organisiert waren, sind die selbständigen Kirchen- und Pfarrvermögen aufrecht erhalten geblieben; dies gilt für Bayern, Baden, Württemberg und Braunschweig. In manchen Landeskirchen haben nur die örtlichen Kirchengemeinden, nicht aber die örtlichen Pfarrvermögen ihre Selbständigkeit verloren (z.B. Pfalz Thüringen)".

50) vgl. S. 17 Anm. 38).

51) Grundmann, Die Kirchengemeinde und das kirchliche Vermögensrecht, a.a.O., S. 315.

Rechtslage auszugehen, die die - auch juristische - Eigenständigkeit der Kirchenstiftung anerkennt.
Der Bundesgerichtshof folgert in der erwähnten Entscheidung[52] aus der Entstehungsgeschichte des Grundstücksverkehrsgesetzes, daß der Gesetzgeber die Genehmigungsfreiheit auf den Grundstückserwerb seitens der Religionsgesellschaften (im engeren Sinne) und der Kirchengemeinden beschränkt wissen wollte. Er bezeichnete in diesem Zusammenhang Stiftungen, kirchliche Anstalten, Orden usw. als "weitere Untergliederungen". Aus der Entstehungsgeschichte des Grundstücksverkehrsgesetzes kann in der Tat nur der Wille des Gesetzgebers abgeleitet werden, die Genehmigungsfreiheit auf die Religionsgesellschaften im engeren Sinn zu beschränken, also jedenfalls nicht auf die kirchlichen Stiftungen auszudehnen.
Aus ihr ergibt sich ferner in der Tat, daß dem Gesetzgeber die Besonderheiten des kirchlichen Vermögensrechts nicht unbekannt waren und die ausdrückliche Absicht bestand, die Genehmigungsfreiheit nicht auch auf kirchliche Anstalten und Stiftungen auszudehnen. Andererseits ist aber die Tatsache nicht bedeutungslos, daß sich mit der Begründung des Vorschlags des Bundesrats[53], der bei dieser Gelegenheit darauf aufmerksam machte, daß Inhaber der örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen weithin nicht die Kirchengemeinden selbst, sondern ihnen dienende selbständige Vermögensträger seien, weder der Bundestag noch der Vermittlungsausschuß ausdrücklich und sachlich beschäftigt hat. Daraus dürfte eindeutig

---

52) vom 28. 5. 1963, RdL 1963, S. 204 ff.

53) Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2732; vgl. oben S. 12.

zu schließen sein, daß der Gesetzgeber auf die Eigenarten des kirchlichen Vermögensrechts zwar hingewiesen wurde, sie bei der Gesetzesfassung jedoch nicht hinreichend berücksichtigt hat.

Der Bundesgerichtshof geht in dem genannten Beschluß davon aus, der Gesetzgeber habe die Genehmigungsfreiheit auf den Grundstückserwerb der Religionsgesellschaften beschränkt wissen wollen, um den Kreis der genehmigungsfreien Rechtsgeschäfte nicht bis zur Unübersichtlichkeit auszudehnen, was bei der Auslegung des Gesetzes beachtet werden müsse. Es sei hierbei auch nicht von Bedeutung, ob kirchliches Vermögen mehr in der Hand von kirchlichen Stiftungen und Anstalten als im unmittelbaren Eigentum der Landeskirche sei. Ob die Kirchen - so führte er weiter aus - nunmehr die selbständigen kirchlichen Vermögen "in sinnvoller Weise" in die neue Kirchenordnung überführten, in der die Religionsgesellschaften und Kirchengemeinden selbst die Rechtsträger für das gesamte Kirchenvermögen seien, müsse der kirchlichen Entscheidung überlassen bleiben.

Der in diesem Beschluß gemachte Hinweis auf Müller[54] deutet indes darauf hin, daß die erfolgte Auslegung nicht nur unter dem Gesichtspunkt des geltenden Rechts, sondern mehr unter dem Aspekt de lege ferenda[55] erfolgt ist.

---

54) ZevKR Bd. 8(1961/62), S. 373.

55) Wenn hier auch nur für den kirchlichen Bereich, da der Vorschlag ja auf Änderung des kirchlichen Vermögensrechts hinausläuft; vgl. Müller, ZevKR Bd. 8(1961/62), S. 373: "Welche Wege zu beschreiten sind, um die selbständigen örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen in

bb) Kritik der h.L. und Versuch einer Lösung

Der Beschluß des Bundesgerichtshofs beruht im wesentlichen auf der Methode der genetischen oder subjektiven Auslegung. Diese ist allein jedoch weder ausschlaggebend noch ausreichend. Die Entstehungsgeschichte allein kann eine bestimmte Auslegung eines Gesetzes nicht rechtfertigen. Es kommt vielmehr auf die Verbindung mehrerer Methoden an, da keine von ihnen ganz entbehrlich ist und für sich allein ausreicht[56].

Maßgebend ist in erster Linie der objektive Sinn der Vorschrift, nicht wie er von den Urhebern verstanden worden ist[57].

Als objektiven Sinn der Vorschrift wird man aber ansehen müssen, daß die Genehmigungsfreiheit jedenfalls auch ei-

---

einer sinnvollen Weise in eine neue kirchliche Ordnung, in der die Kirchengemeinden, ihre Zusammenschlüsse und die Landeskirche selbst die Rechtsträger für das Kirchengut sind, zu überführen, wird sich nach den Verhältnissen der einzelnen Landeskirchen richten müssen".

56) vgl. etwa Wolff, Verwaltungsrecht I, S. 127; ebenso für die Auslegung des Grundgesetzes Maunz, Deutsches Staatsrecht, S. 50 ff.

57) vgl. etwa das in dieser Hinsicht besonders wichtige Urt. des BVerfG vom 21. 5. 1952, BVerfGE Bd. 1, S. 312: "Maßgebend für die Auslegung einer Gesetzesvorschrift ist der in dieser zum Ausdruck kommende objektivierte Wille des Gesetzgebers, so wie er sich aus dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung und dem Sinnzusammenhang ergibt, in den diese hineingestellt ist. Nicht entscheidend ist dagegen die subjektive Vorstellung der am Gesetzesverfahren beteiligten Organe oder einzelner ihrer Mitglieder über die Bedeutung der Bestimmung. Der Entstehungsgeschichte einer Vorschrift kommt für deren Auslegung nur insofern Bedeutung zu, als sie die Richtigkeit einer nach den angegebenen Grundsätzen ermittelten Auslegung bestätigt oder Zweifel behebt, die auf dem angegebenen Weg allein nicht ausgeräumt werden können."

nem Teil der kirchlichen Stiftungen zukommen muß.
Als Motiv für die Gewährung der Genehmigungsfreiheit für die öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaften ist im Bericht des Ernährungsausschusses[58] u. a. angeführt, daß die Kirchen ihren Grundbesitz nach sozialen Gesichtspunkten verwalten und ihn bevorzugt von altersher zur Beseitigung agrarstruktureller Mängel langfristig verpachten. Dieser Grund für die Gewährung der Genehmigungsfreiheit trifft nicht weniger bei den kirchlichen Stiftungen zu. In jenen Landeskirchen, in denen kirchliches Vermögen auch oder in erheblichem Maße selbständigen und rechtsfähigen Stiftungen oder anderen juristischen Personen gehört, sind es auch oder gerade diese Rechtsträger, die diese Gesetzesmotivierung rechtfertigen.
Eine Auslegung dieser Gesetzesvorschrift im Sinne der h.M. würde überdies eine durch sachliche Unterschiede nicht gerechtfertigte ungleiche Behandlung der einzelnen Landeskirchen und insbesondere aber der katholischen Kirche im Vergleich zur evangelischen Kirche bedeuten, weil sie die Genehmigungsfreiheit nach den Besonderheiten des kirchlichen Vermögensrechts ausrichtet, die ihrerseits aber eine sachliche Verschiedenheit des für den Staat ausschlaggebenden Grundstücksverkehrsrechts nicht zur Folge haben.
Eine durch sachliche Unterschiede nicht gerechtfertigte unterschiedliche Behandlung ergibt sich insbesondere dadurch, daß die Eigentumsordnung der einzelnen Landeskir-

---

58) zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6.

chen[59] durchaus nicht einheitlich ist. In mehreren Landeskirchen steht der kirchliche Grundbesitz nicht im Eigentum von Kirchengemeinden sondern von anderen selbständigen juristischen Personen des - meist - öffentlichen Rechts[60]. Ein Ausschluß dieser Vermögensträger würde daher zwangsläufig zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten ungleichmäßigen Behandlung der einzelnen Landeskirchen führen[61].

Ob in einer Landeskirche auf Grund des ihr eigenen Vermögensrechts Grundstücke mehr oder ausschließlich in Händen der Landeskirche und ihrer Untergliederungen selbst oder der ihr eingegliederten, ihr dienenden, aber rechtlich selbständigen Stiftungen sich befinden, muß dieser betreffenden Landeskirche und ihrer Organisationsform überlassen bleiben. Der Staat hat eine solche Ordnung lediglich hinzunehmen und von ihr auszugehen[62]. Der vom Bundesgerichts-

---

59) unabhängig von der unterschiedlichen Behandlung der evangelischen und katholischen Kirche.

60) Kirchenstiftungen, Pfründestiftungen, Schaffneifonds, Pfarren, Pfarrwittümern, Küstereien u. a.; vgl. Lange, GrstVG, S. 134 Anm. 1) (zu § 4).

61) ebenso Lange, GrstVG, S. 134 Anm. 1) (zu § 4).

62) Dieses kirchliche Selbstbestimmungsrecht ist schließlich in Art. 137 Abs. 3 WRV in Verb. mit Art. 140 GG der Kirche garantiert. Im Rahmen dieses Selbstbestimmungsrechts muß der Religionsgesellschaft auch die Bestimmung ihrer rechtlichen Struktur, somit auch die Wahl der Organisationsformen für ihre Vermögensträger überlassen bleiben; vgl. hierzu Anschütz, Die WRV, S. 633 Anm. 2); ebenso gehören zu den eigenen Angelegenheiten nach Nipperdey, Die Grundrechte und Grundpflichten der Reichsverfassung, 2. Bd., S. 389 "nicht nur die rein religiösen Handlungen, sondern auch solche Akte, die wie Erwerb und Verwaltung der hierzu erforderlichen finanziellen Mittel, nur die äußeren Voraussetzun-

hof in der angeführten Entscheidung gemachte Hinweis[63] auf eine Überführung selbständigen kirchlichen Vermögens in sinnvoller Weise in die neue Kirchenordnung trifft daher nicht nur ins Leere; seine Durchführung wäre überdies mit großen Schwierigkeiten verbunden[64].

Ausschlaggebend kann für die Genehmigungsfreiheit somit nicht sein, welcher kirchlicher Rechtsträger am Grundstückserwerbsgeschäft beteiligt ist, sondern ob dieser mit seinem Vermögen denselben Zweck verfolgt wie die Kirchengemeinde selbst, soweit sie Vermögensträger ist. Und hier ist von Wichtigkeit, daß der Zweck jedenfalls eines Teils von kirchlichen Stiftungen, die den Aufgaben einer Religionsgesellschaft unmittelbar bestimmungsgemäß zu dienen haben, sich von dem der Kirchengemeinde (oder Landeskirche, Bistum usw.) in vermögensrechtlicher Hinsicht nicht unterscheidet[65].

---

gen hierfür schaffen."; so führt denn auch der BGH im Urt. vom 18. 2. 1954, NJW 1954, S. 1285 aus: "Der Staat ... überläßt ihnen (den Kirchen), sich in Freiheit und Selbstbestimmung ihre eigene Grundordnung - die kirchliche Verfassung - zu geben, und beschränkt sich darauf, diese Verfassung anzuerkennen. Demnach bestimmt die Kirche für den Staat verbindlich, was kraft innerkirchlichen Verfassungsrechts Rechtens ist"; zum Problem des Selbstbestimmungsrechts vgl. im übrigen Mikat, Kirchen und Religionsgemeinschaften, a.a.O., S. 171 ff. und die dort angeführte reichliche Literatur.

63) vgl. S. 22 Anm. 54).

64) Grundmann, Sacerdotium-Ministerium-Ecclesia Particularis, in: Für Kirche und Recht, S. 145: "Wohl kann man die Kirchenstiftungen nicht aufheben und vermögensrechtlich in den Kirchengemeinden aufgehen lassen".

65) Grundmann, a.a.O., S. 145: "Die Kirchengemeinden erfüllen heute weitgehend die gleichen Aufgaben wie die Kirchenstiftungen".

Eine gleiche Behandlung ist auch deshalb geboten, weil allgemein davon ausgegangen wird, daß die Aufgaben der Kirchengemeinden von denen der Stiftungen nicht getrennt werden können, beide vielmehr dem Zwecke nach, wirtschaftlich und rechtlich zusammengehören[66]. So geht Heckel[67] bei der Beantwortung der staatskirchenrechtlich wesentlich einschneidenderen Frage, welchen kirchlichen Rechtssubjekten im einzelnen die Autonomie gemäß Art. 137 WRV zusteht, von der Gleichstellung der Religionsgesellschaft im Sinne dieser Vorschrift mit der religionsgesellschaftlichen Stiftung aus. Auch darf in diesem Zusammenhang nicht außer Acht bleiben, daß der öffentlich-rechtliche Charakter dieser Stiftungen nicht bestritten wird[68].

Besonders bedenklich aber wird die herrschende Auffassung, wenn man berücksichtigt, daß sie zu dem Ergebnis führt, daß die katholische Kirche im ortskirchlichen Bereich auf Grund der ihr eigenen kirchenrechtlichen Auffassung überhaupt nicht genehmigungsfrei Grundstücke gemäß

---

66) Heckel, Kirchliche Autonomie, S. 26; Müller, ZevKR Bd. 8(1961/62), S. 364.

67) Kirchliche Autonomie, S. 13: "Ist einem solchen Verband Autonomie eingeräumt, so muß diese sich offenbar auf alle dem Verband eingegliederten Teilorganismen erstrecken. Derartige Teilorganismen sind bei einer Religionsgesellschaft des öffentlichen Rechts ... auch die ihr eingegliederten religionsgesellschaftlichen Stiftungen".

68) Müller, ZevKR Bd. 8(1961/62), S. 362: "Kein Zweifel dürfte darüber bestehen, daß die örtlichen Kirchen- und Pfarrvermögen ihrer Rechtsnatur nach unter die juristischen Personen des öffentlichen Rechts einzureihen sind"; ebenso Heckel, Kirchliche Autonomie, S. 13; für die Zeit vor der WRV vgl. etwa Dyroff, Bayerische Kirchengemeindeordnung vom 24. September 1912, S. 178 f.

§ 4 Ziff. 2 GrstVG erwerben könnte. Das katholische Kirchenrecht kennt die Rechtsfähigkeit der Kirchengemeinde nicht[69]. Von dieser innerkirchlichen Ordnung geht der Staat aus und erkennt sie an[70]. Die Tatsache, daß nur die Stiftung als ortskirchlicher Vermögensträger in Frage kommt, muß er also hinnehmen. Nur so wird er der verfassungsmäßigen Garantie der kirchlichen Autonomie[71] gerecht. Die Vorschrift des Grundstücksverkehrsgesetzes kann aber nicht den Sinn haben, daß für genehmigungsfreien Grundstückserwerb im ortskirchlichen Bereich im Ergebnis nur die evangelische, nicht aber die katholische Kirche in Frage kommt.

Eine solche Auffassung würde überdies gegen den Gesetzgebung, Verwaltung und Rechtsprechung bindenden Grundsatz der Parität[72] verstoßen. In der staatskirchenrechtlichen Literatur und in der staatlichen Praxis wird dieser Grundsatz allgemein anerkannt, wenn auch klare Vorstellungen über Tragweite und Rechtsgrundlage dieses Grundsatzes

---

69) vgl. oben S. 17 Anm. 38).
Daß die katholische Kirche die Zuerkennung der Rechtfähigkeit durch den Staat toleriert, ändert daran nichts. Für sie kommt im ortskirchlichen Bereich eben nur die Stiftung als Vermögensträger in Frage. Nur so erklärt sich auch das Bestreben, im Grundbuch beispielsweise die Kirchenstiftung wenigstens in Klammern eintragen zu lassen und die Auffassung, die Kirchengemeinde sei mehr als Erwerbs- und Verwaltungsstelle der Kirchenstiftung zu begreifen.

70) vgl. oben S. 25 Anm. 62).

71) vgl. oben S. 25 Anm. 62).

72) Auf Einzelheiten dieser schwierigen und weitverzweigten Problematik kann in diesem Zusammenhang freilich nicht weiter eingegangen werden.

bislang noch nicht bestehen[73]. Auf Grund der unbestrittenen Stellungnahme der wissenschaftlichen Literatur[74] und der staatlichen Übung kann behauptet werden, daß eine diskriminierende Behandlung einer Kirche durch den Staat ausschließlich aus Gründen besonderen staatlichen Interesses - ohne daß sachliche Unterschiede eine solche unterschiedliche Betrachtung rechtfertigen würden - unzulässig wäre[75].

Vernünftige Gründe zu einer verschiedenen Behandlung der einzelnen Kirchen und Kirchengemeinden liegen jedoch nicht vor. Eine gleiche Behandlung kann unter Zugrundelegung der gegenwärtigen Rechtslage sinnvoll nur erreicht werden, wenn nicht nur Kirchengemeinden die Genehmigungsfreiheit gewährt wird[76]. Die Genehmigungsfreiheit wird man also wenigstens auch auf einen Teil der den Religionsgesellschaften eingegliederten, ihnen dienenden, aber rechtlich selbständigen Stiftungen ausdehnen müssen. Dies kann dann aber konsequenterweise nicht nur für den ortskirchlichen Bereich gelten; es muß folgerichtig auch ausgedehnt werden auf die Diözese, Landeskirche usw. Die - in der Praxis freilich nicht immer leicht zu ziehende - Grenze wird dort zu finden sein, wo es sich entweder nicht

---

73) Beulke, Bonner Grundgesetz und die Parität der Kirchen, ZevKR Bd. 6(1957/58), S. 129.

74) Beulke, ZevKR Bd. 6(1957/58), S. 144 und die a.a.O., S. 129 in Anm. 7) angeführte Literatur.

75) Beulke, ZevKR Bd. 6(1957/58), S. 144.

76) Im Wege einer verfassungskonformen Auslegung ist diese Ausdehnung sogar geboten, da - nach ganz einhelliger Rechtsprechung und Lehre - Gesetze im Zweifel so auszulegen sind, daß sie im Einklang mit der Verfassung stehen.

mehr um Rechtssubjekte handelt, die öffentliche Rechtsfähigkeit besitzen oder aber die Rechtssubjekte eine solche zwar besitzen, aber mit ihrem Vermögen nicht mehr den mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften unmittelbar dienen und somit praktisch deren Zwecke verfolgen, mit ihnen wirtschaftlich und rechtlich somit nicht mehr in unmittelbarem Zusammenhang stehen[77]. Den Religionsgesellschaften in vermögensrechtlicher Hinsicht sind dann gleichzustellen jedenfalls die selbständigen Kirchen- und Pfründestiftungen im ortskirchlichen Bereich sowie die ihnen entsprechenden Vermögensträger höherer Ordnung einschließlich der Diözese, Landeskirche und deren Zusammenschlüsse[78].
Der Zweck des Grundstücksverkehrsgesetzes ist die Wiederherstellung des Rechtszustandes vor der nationalsoziali-

---

77) In den Genuß der Genehmigungsfreiheit können sonach diejenigen juristischen Personen nicht mehr kommen, deren Vermögen mit dem Welt- und Verkündigungsauftrag der Religionsgesellschaft, der sie dienen, nur unter mehr mittelbarem Zusammenhang gesehen werden kann; das sind insbesondere alle Wohltätigkeitsstiftungen.

78) so auch Ehrenforth, GrstVG und RSiedlG, S. 388 (zu § 4 GrstVG), wobei freilich der Begründung, wonach diese Rechtssubjekte "gewissermaßen als Organe der Kirche anzusehen sind und einen großen Teil des den Kirchen gehörenden Grundbesitzes für diese treuhänderisch nach den von den Kirchen aufgestellten Grundsätzen verwalten, ... zu den begünstigten Religionsgesellschaften gerechnet werden" müssen, vom kirchenwie vom staatskirchenrechlichen Standpunkt aus nur ganz bedingt gefolgt werden kann; im Ergebnis ebenso Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 4 Rdnr. 39 für Kirchen- und Pfründestiftungen: "Wirtschaftlich sind sie ein Bestandteil der Religionsgesellschaft und deshalb vom Begriff der mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaft erfaßt"; ebenso Treutlein-Crusius, GrstVG, S. 27 (zu § 4).

stischen Zeit[79]. Dies wird jedoch erst dann erreicht, wenn auch alle diese kirchlichen juristschen Personen des öffentlichen Rechts von der Genehmigungspflicht freigestellt werden. § 2 Ziff. 1 der Grundstücksverkehrsbekanntmachung von 1918 lautete nämlich: "Die Genehmigung ist nicht erforderlich bei Rechtsgeschäften 1. des Reiches, eines Bundesstaats, einer Gemeinde oder einer anderen Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts oder einer vom Staate als gemeinnützig anerkannten Vereinigung, die sich mit innerer Kolonisation, Grundentschuldung oder Errichtung von Wohnungen befaßt;". Zu den Körperschaften des öffentlichen Rechts im Sinne dieser Bestimmung zählen aber nicht nur die Rechtssubjekte, auf die die h.M. die Genehmigungsfreiheit beschränken will, sondern auch diejenigen, die von der ausdehnenden Auslegung der einschlägigen Vorschrift mitumfaßt werden[80].

---

79) Bericht des Ernähgungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6.

80) Wenn die Fassung des § 4 Ziff. 2 GrstVG auch keine völlige Wiederherstellung des alten Rechtszustandes zuläßt, so wird dies doch durch die ausdehnende Auslegung im wesentlichen erreicht; so auch Lange, GrstVG, S. 134 Anm. 1) a.E.

II. Genehmigungsberechtigter Grundstückserwerb

(Erwerb von kirchlichem Ersatzland)

1. Allgemeines

a) Bedeutung und Grundlagen der Vorschriften des § 8 GrstVG

Über die genehmigungsfreien[81] und die genehmigungsbedürftigen[82] Rechtsgeschäfte hinaus kennt das Grundstücksverkehrsgesetz den in § 8 aufgeführten Kreis von "genehmigungsberechtigten"[83] Rechtsgeschäften, die ebenso wie jene zum Teil eine erhebliche Auflockerung des bisherigen Rechtszustandes zur Folge haben[84].

Bei diesen Grundstücksverkehrsgeschäften darf die Genehmigungsbehörde nur darauf abstellen, ob die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen vorliegen oder nicht. Liegen sie vor, so darf die Genehmigung unter keinen Umständen versagt oder mit einer Auflage, bzw. einer Bedingung gemäß §§ 10 und 11 GrstVG verbunden werden. Der Antragsteller hat somit einen einklagbaren Rechtsanspruch auf Erteilung[85]. Liegt etwa ein Tatbestand vor, der nach § 9 des Gesetzes zur Versagung der Genehmigung führen würde, so bleibt dies

---

81) § 4 Ziff. 1 - 5 GrstVG.

82) § 9 GrstVG.

83) Ausdruck von Bergmann, SchlHA 1961, S. 278.

84) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 8, a.a.O., S. 7; Lange, GrstVG, S. 154 (zu § 8); Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 478, 485 (jeweils zu § 8).

85) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 479 (zu § 8); Wöhrmann, GrstVG, § 8 Rdnr. 2.

unberücksicht, da das Gesetz ganz generell davon ausgeht, daß derartige Geschäfte in Bezug auf das Hauptziel des Gesetzes, der Verbesserung der Agrarstruktur, bedeutungslos sind[86].

Im früheren deutschen Grundstücksrecht hat es eine dieser Bestimmung vergleichbare Vorschrift nicht gegeben. Während nach der Grundstücksverkehrsbekanntmachung von 1918 ein Teil der in § 8 GrstVG erfaßten Rechtsgeschäfte genehmigungsfrei waren, kannte das KRG Nr. 45 nur genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte. Durch die in den einzelnen Besatzungszonen ergangenen Verordnungen war der Rechtszustand vor Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes äußerst vielfältig[87]. Am nächsten dürfte dieser Vorschrift die Genehmigungsfiktion[88], sein, die für bestimmte Rechtsgeschäfte in der britischen Zone bestand.

b) Bedeutung der Vorschriften für die Kirche

Während ein Teil der "genehmigungsberechtigten" Grundstücksgeschäfte (z. B. die Verwandtengeschäfte des § 8 Ziff. 2 GrstVG) von kirchlichen Vermögensträgern überhaupt nicht eingegangen werden können, andere (z. B. Grundstücksverträge zum Zwecke der Grenzverbesserung gemäß § 8 Ziff. 4

---

86) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 8, a.a.O., S. 7.

87) vgl. im einzelnen Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 475 f. (zu § 8).

88) Art. II Abs. 4 Buchst. a) - h) Mil.Reg.VO Nr. 84 für die britische Zone (Amtsblatt der Militärregierung Deutschland, Britisches Kontrollgebiet, S. 500).

GrstVG) für diese Rechtssubjekte keine Besonderheit abgeben, somit im Zusammenhang mit dem Thema auch keine Rolle spielen, ist der Tatbestand des Erwerbs von Ersatzland gemäß § 8 Ziff. 7 b) GrstVG nicht unerheblich gerade auf die Kirche zugeschnitten. Nach dieser Vorschrift ist die Genehmigung zu erteilen, wenn Ersatzland erworben wird, soweit das "Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt". Da der Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes vom Genehmigungszwang ausgenommen ist, kann es sich - wie im Fall des genehmigungsfreien Erwerbs nur um den Erwerb von Einzelgrundstücken handeln.

Bedeutung hat diese Vorschrift nur für solche kirchliche Rechtspersonen, die nicht schon unter das Privileg der Genehmigungsfreiheit[89] fallen, also keine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften sind[90]. Die Genehmigungsfreiheit

---

89) § 4 Ziff. 2 GrstVG.

90) Nicht ausschlaggebend ist, wie Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 519 (zu § 8) meint, ob sie Körperschaften des öffentlichen Rechts sind; dies widerspräche auch der a.a.O., S. 388 (zu § 8) vertretenen Auffassung, wo ausdrücklich kirchlichen Anstalten, Stiftungen usw., die ja - jedenfalls weitgehend - Körperschaften des öffentlichen Rechts sind (vgl. oben S. 27), das Privileg der Genehmigungsfreiheit abgesprochen wird. Eine andere Frage ist freilich, ob bereits im Wege einer erweiternden Auslegung (wie in dieser Arbeit) einem Teil von kirchlichen Stiftungen die Genehmigungsfreiheit zuzubilligen ist, denn diese steht ihnen dann - jedenfalls nicht nur - deswegen zu, weil sie Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, sondern deshalb,

hat vor dem Anspruch auf Genehmigung den Vorrang[91]. Eine entscheidende Rolle spielt also auch hier wieder die Auslegung des § 4 Ziff. 2 GrstVG[92]. Nur von dieser Vorschrift nicht mehr erfaßte kirchliche Grundstückserwerbsgeschäfte können unter die "genehmigungsberechtigten" Grundstücksgeschäfte des § 8 Ziff. 7 b) GrstVG fallen.

2. Voraussetzungen der Genehmigungsberechtigung

Erste und wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsberechtigung ist, daß es sich bei dem erworbenen Grundstück um Ersatzland handelt. Wenn sich auch schon vor dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes eine Vielzahl von Entscheidungen mit solchen oder ähnlichen Tatbeständen zu befassen hatte, so ist der Begriff des Ersatzlandes als solcher neu[93]. Da sich bei diesen Grundstücksgeschäften früher immer das Problem der ungesunden Bodenverteilung und vielfach auch der unwirtschaftlichen Zerschlagung stellte, kam ein Grundstücksverkehr durch - insbesondere auch kirchliche - juristische Personen,

---

weil sie wie die mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften zu behandeln sind.

91) Pikalo-Bendel, S. 485, 519 (jeweils zu § 8).

92) vgl. insbesondere S. 23 ff.

93) Bergmann, SchlHA 1961, S. 279; auf die Definition in § 3 a) des Landbeschaffungsgesetzes vom 22. 2. 1957 (BGBl. I S. 134) wird man schon deswegen kaum zurückgreifen können, weil es sich hier um einen anderen und wesentlich engeren Tatbestand handelt; so auch Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 514 (zu § 8).

für die, da sie ja als Nichtlandwirte behandelt wurden, der ländliche Grunderwerb ohnehin erschwert war, nur dann in Frage, wenn besonders triftige Gründe öffentlicher oder privater Art dafür sprachen[94]. Das Grundstücksverkehrsgesetz hat, ohne Zweifel damit auch der Rechtssicherheit dienend, den Kreis der Geschäfte ausdrücklich geregelt, der den Erwerb von Ersatzland betrifft.

Da das Wort "Ersatz" einen Verlust voraussetzt, wird man von einem Ersatzland nur dann sprechen können, wenn der Erwerber vorher erzwungen[95] oder freiwillig Land verloren hat, sicher aber auch dann, wenn er - was im Genehmigungsverfahren glaubhaft gemacht werden muß- in Zukunft Land verlieren wird[96]. Es kommt also darauf an, daß zwi-

---

94) Häufig sah man solche dann als gegeben an, wenn kirchliche Vermögensträger - häufig Kirchengemeinden - Ersatzland erwarben für Grundstücke, die sie für irgendwelche Zwecke abgegeben haben; vgl. Beschl. des OLG Celle vom 13. 5. 1953, RdL 1953, S. 221 (zur Förderung der Bautätigkeit und Siedlungsmöglichkeit wurde Land abgegeben und dafür von der Kirche Ersatzland erworben), des OLG Oldenburg vom 2. 10. 1952, NdsRpfl. 1952, S. 207 (eine kirchliche Stiftung hat Ersatz für Land erworben, das zum Wohnungsbau und damit "zu einem volkswirtschaftlich erwünschten Zweck" abgegeben worden ist), des AG Neckarbischofsheim vom 12. 3. 1953, RdL 1953, S. 165 ("Das Bauerngericht hat aber ein entgegenstehendes erhebliches öffentliches Interesse vor allem deswegen verneint, weil die Grundstücke als Ersatz für eine weitgehende Abgabe von Land zu Siedlungszwekken erworben werden sollen"); triftige Gründe nahm man darüber hinaus auch dann an, wenn der Erwerb zur Erfüllung eines kirchlichen oder caritativen Zwecks benötigt wurde; so etwa Beschl. des OLG München vom 22. 6. 1959, RdL 1959, S. 268.

95) hier kommt die ganze Fülle von Enteignungsmöglichkeiten in Betracht; zusammengestellt bei Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 509 ff. (zu § 8).

96) Bergmann, SchlHA 1961, S. 278; Herminghausen, Beiträge, S. 44; ders., Zur Frage der Ersatzlandbeschaffung, InfL 1961, S. 205; Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 412 (zu § 8 GrstVG).

schen dem Erwerb und dem Verlust ein wirtschaftlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht[97]. Von einem Erwerb von Ersatzland wird man weiter nur dann sprechen können, wenn dessen Wert[98], im Normalfall wohl dessen Ertragswert[99], im wesentlichen mit dem des abgegebenen oder noch abzugebenden Landes übereinstimmt. Wenn auch das Gesetz einen höheren Wert des Ersatzlandes nicht ausdrücklich ausschließt, so wird man doch einem neu zu erwerbenden Land, das wesentlich wertvoller ist, die Eigenschaft des Ersatzlandes wohl absprechen müssen; geringere wertmäßige Überschreitungen sind freilich unschädlich[100].

Der Erwerb von Ersatzland ist schließlich nur dann durch die Genehmigungsberechtigung des § 8 GrstVG privilegiert, wenn "das Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist"[101]. Der Einwand Pikalo-Bendels[102], die Fassung des Gesetzes, das

---

97) Herminghausen, Beiträge, S. 44; hat sich der frühere Eigentümer mit dem Verlust bereits abgefunden, so kommt Erwerb von "Ersatzland" wohl nicht mehr in Frage.

98) Herminghausen, Beiträge, S. 45; Lange, GrstVG, S. 165 (zu § 8); nur über den Wert, nicht über die Größe ist eine Vergleichsmöglichkeit gegeben; nur insoweit kann auch von "Ersatz" gesprochen werden.

99) so Herminghausen, InfL 1961, S. 205.

100) so bereits bisher der Beschl. des BGH vom 11. 12. 1951, ZevKR Bd. 3(1954), S. 213.

101) § 8 Ziff. 7 b) GrstVG. Anwendbar ist diese Vorschrift freilich nur auf juristische Personen, da nur diese eine solche Aufgabe "wesensgemäß" haben können; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 519 (zu § 8); ebenso Bergmann, SchlHA 1961, S. 278.

102) GrstVG, S. 519 (zu § 8).

mit § 8 Ziff. 7 b) vor allem den Erwerb von Ersatzland durch die Kirchen erleichtern wollte, sei unglücklich gewählt, da es nicht einzusehen sei, daß es eine den Kirchen "wesensgemäß obliegende Aufgabe" wäre, landwirtschaftliche Grundstücke zu Eigentum zu haben und billig zu verpachten, greift nicht durch. In der Tat wird man dem Einwand darin beipflichten können, daß Besitz und Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken nicht eine den Kirchen wesensgemäß obliegende Aufgabe ist. Aber dies besagt weder der Wortlaut dieser gesetzlichen Vorschrift, noch kann man bei Ergründung der ratio legis zu einer derartigen Auslegung kommen. Das Gesetz geht nur davon aus und verlangt, daß das Ersatzland "zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist", also zur Erfüllung der Aufgaben dienen soll, die dem Erwerber wesensgemäß obliegen. Gesagt ist damit also nur, daß das Land bestimmten Zwecken oder Aufgaben dienen soll, nicht etwa, daß der Erwerber die Aufgabe hat, Land zu besitzen usw. Das Gesetz hat mit Recht ja auch keine Aufgaben konkret angesprochen. Dies wäre schwerlich auch deswegen möglich, weil sie vielfältigster Natur sein können. So haben ortskirchliche Vermögensträger etwa die Aufgabe, die sich aus der Kirchengründung und -unterhaltung in vermögensrechtlicher Hinsicht ergebenden Rechte und Pflichten zu tragen[103], und nicht etwa, landwirtschaftliche Grundstücke

---

103) vgl. Mörsdorf, Kirchenrecht, 2. Bd., S. 307. Insoweit erledigt sich auch der zusätzliche Einwand Pikalo-Bendels, GrstVG, S. 519 (zu § 8), wonach die Aufgaben, die aus den Erträgnissen des verpachteten Landes finanziert werden, den Kirchen nur in seltenen Fällen "wesensgemäß" obliegen sollen, von selbst.

zu besitzen. Vorhandener oder zu erwerbender Grundbesitz hat der Erfüllung dieser Aufgaben lediglich zu dienen. Anderes sagt das Gesetz weder dem Wortlaut noch dem ausgelegten Inhalt nach aus, weshalb insoweit Einwände dagegen auch unbegründet sind.

Der Kreis all der Grundstückserwerbsgeschäfte, für welche diese Vorschrift einschlägig sein kann, kann freilich nicht vollständig dargestellt werden. Insbesondere gehört hierher der Erwerb von Ersatzland für alle jene Grundstücke, die im öffentlichen Interesse (etwa für Straßen, Wege, öffentliche Anlagen und dgl. mehr) und für öffentliche und soziale Zwecke (heute insbesondere den sozialen Wohnungsbau, Siedlung, Flurbereinigung usw.)[104] zur Verfügung gestellt wurden und werden. Diese Fälle - lediglich als Beispiele angeführt - mögen hierzu genügen. Werden als Ersatz für solchermaßen abgegebene Grundstücke andere erworben, so ist zu ihrem Erwerb nach den oben angeführten Grundsätzen die Genehmigung also zu erteilen.

---

104) soweit hier nicht durch Spezialgesetze etwaige Sonderregelungen Platz greifen.

III. Genehmigungsbedürftiger Grundstückserwerb

Sowohl beim genehmigungsfreien als auch beim genehmigungsberechtigten Grundstückserwerb der Kirche liegt die juristische Problematik auf einem wesentlich anderen Gebiet als beim genehmigungsbedürftigen. Besteht bei der Prüfung eines genehmigungsfreien Rechtsgeschäfts die Schwierigkeit in erster Linie darin, zu ergründen, auf welchen Kreis von kirchlichen Rechtssubjekten sich das Privileg der Genehmigungsfreiheit erstreckt, kommt es bei der Beurteilung eines genehmigungsberechtigten Rechtsgeschäfts lediglich darauf an, ob die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen der Genehmigungsberechtigung vorliegen. Beim genehmigungsbedürftigen Grundstücksgeschäft dagegen hängt die endgültige Rechtswirksamkeit des Rechtsgeschäfts einerseits von der Beschaffenheit des Erwerbers (etwa ob er natürliche oder juristische Person ist), seinen Eigenschaften (etwa ob er wirtschaftsfähig ist) und Tätigkeiten (etwa ob er Landwirt ist oder nicht), andererseits aber auch vom Inhalt und den Folgen des Grundstückserwerbs ab. Alle diese Gesichtspunkte sind von der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter dem Beurteilungsmaßstab der Versagungsgründe des § 9 GrstVG zu berücksichtigen. Neben der Schwierigkeit der Feststellung und Abgrenzung von tatsächlichen Gegebenheiten besteht das Problem ihrer Einordnung in die landwirtschaftsrechtliche Beurteilung.

1. Wirtschaftsfähigkeit der Kirche

a) Erforderlichkeit der Wirtschaftsfähigkeit

Die Frage der Wirtschaftsfähigkeit ist ausschließlich von Bedeutung bei solchen Grundstückserwerbsgeschäften der Kirche, die genehmigungsbedürftig sind; nach der h.L. sind dies u. a. auch alle Geschäfte mit kirchlichen Stiftungen, Anstalten usw.; ganz allgemein sind es aber solche Geschäfte mit oder von kirchlichen Rechtssubjekten, die vom Tatbestand her nicht mehr unter das Privileg der Genehmigungsfreiheit fallen, deren Grundstückserwerbsgeschäft im konkreten Fall auch nicht mehr genehmigungsberechtigt ist; ganz allgemein also etwa der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes[1].

Das Grundstücksverkehrsgesetz fordert nicht ausdrücklich, daß der Grundstückserwerber wirtschaftsfähig oder Landwirt im Hauptberuf sein muß oder daß die Bewirtschaftung in seiner Hand nicht gefährdet sein darf[2]. Das rechtfertigt

---

1) Die im Gesetz erfolgte Regelung, daß die den Kirchen gewährte Sonderstellung sich nur auf E r w e r b (vgl. § 4 Ziff. 2 GrstVG) von Grundstücken beschränkt, bedeutet indes in diesem Zusammenhang keine Besonderheit, da es in der Frage der Wirtschaftsfähigkeit ohnehin nur darauf ankommen kann, ob sie beim Erwerber vorliegt oder nicht. Ob der Veräußerer wirtschaftsfähig, ein guter oder schlechter Wirtschafter ist oder nicht, kann im Einzelfall durchaus den Ausschlag für die Versagung einer Genehmigung bzw. deren Erteilung geben; allgemeine Grundsätze lassen sich aus der Beantwortung dieser Frage nicht ableiten; vgl. S. 15 Anm. 32).

2) Ausdrücklich wird für den Erwerber Wirtschaftsfähigkeit nur verlangt für den Erwerber im Zuweisungsverfahren gemäß § 15 Abs. 1 S. 3 GrstVG.

freilich nur den Schluß, daß künftig grundsätzlich nicht mehr so streng wie im früheren Recht eine Veräußerung an Nichtlandwirte unterbunden werden darf[3]. Der in alledem zum Ausdruck kommende Zug der Aufweichung der zu starren Verhinderung des Landerwerbs, wie er im bisherigen Recht seinen Ausdruck gefunden hat[4], läßt jedoch erkennen, daß auch künftig der landwirtschaftliche Beruf, zumindest die Eignung des Erwerbers zur Führung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mitzuberücksichtigen ist, was aus der amtlichen Begründung hervorgeht, wonach ermöglicht

---

3) Damit im Einklang steht auch der Bericht des Ernährungsausschusses zu § 9 Abs. 1, Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2635, S. 7 f., der hervorhebt, daß das Gesetz "nicht jeden Erwerb von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken durch einen Nichtlandwirt als ungesund hinstellen" will.

4) vgl. Art. IV Ziff. 4 a) KRG Nr. 45; ebenso Art. III Ziff. 5 a) Mil.Reg.VO Nr. 84; diese Verordnung galt ausdrücklich allerdings im Gegensatz zu dem in allen vier Besatzungszonen gültigen KRG Nr. 45 nur in der gesamten ehemaligen britischen Zone, also in den Ländern Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein und Hamburg; Rheinland-Pfalz forderte in § 5 Abs. 1 a) der Grundstücksverkehrs- und -bewirtschaftungs-Verordnung vom 11. 12. 1948 (GVBl. der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 447) die Fähigkeit des Erwerbers, das Grundstück "selbst oder durch Familienangehörige ordnungsgemäß zu bewirtschaften" (vgl. hierzu den Beschl. des OLG Koblenz vom 28. 4. 1959, RdL 1959, S. 270); in den Ländern der ehemaligen amerikanischen Zone wurde die Wirtschaftsfähigkeit weitgehend unter dem Gesichtspunkt des erheblichen öffentlichen Interesses verlangt (vgl. hierzu den Beschl. des bayerischen ObLG vom 10. 1. 1956, RdL 1957, S. 53 Nr. 5); die Bayerische Verfassung vom 2. 12. 1946 (BayBS I S. 3) verlangt überdies in Art. 163 Abs. 4, daß Bauernland nicht entfremdet werden soll (vgl. hierzu den Beschl. des OLG München vom 8. 7. 1952, S. 323); im übrigen galt in Bayern die bayerische Verordnung Nr. 127 zur Durchführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 22. 5. 1947 (BayBS IV S. 351) und die hierzu ergangenen Richtlinien vom 14. 9. 1949, abgedruckt in RdL 1950, S. 54 ff.; die gleiche Bestimmung traf § 8 der hessischen Verordnung zur Durchführung des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 vom 11. 7. 1947 (GVBl. für das Land Hessen S. 44); tatsächlich wurde die Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers also überall berücksichtigt.

werden soll, daß der "zur Veräußerung gelangende Grund und Boden dorthin zu bringen ist, wo er dem angestrebten Ziel, das Agrargefüge zu verbessern, am besten dient[5]).

b) Begriff der Wirtschaftsfähigkeit und sein Verhältnis zum Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung

Es handelt sich hierbei zunächst um die Frage der Wirtschaftsfähigkeit von juristischen Personen überhaupt. Die allgemeine und herrschende Ansicht - wenn auch mit verschiedenen Begründungen - geht heute dahin, daß wirtschaftsfähig nicht nur natürliche, sondern auch juristische Personen sind[6]).

---

5) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 561 (zu § 9); Herminghausen, Beiträge, S. 48; so auch der Bericht des Ernährungsausschusses zu § 9, a.a.O., S. 7: "Daß der Erwerber wirtschaftsfähig oder hauptberuflicher Landwirt sein muß oder daß in seiner Hand die Bewirtschaftung des Grundstücks nicht gefährdet sein darf, wird nicht mehr ausdrücklich gefordert, ohne daß dadurch zum Ausdruck gebracht werden soll, daß das Fehlen dieser Voraussetzungen in Zukunft nicht mehr berücksichtigt werden darf. Eine Veräußerung kann gerade deshalb ungesund sein, weil der Erwerber zur Bewirtschaftung fachlich ungeeignet oder aus anderen Gründen dazu nicht in der Lage ist".

6) Lange, GrstVG, S. 171 (zu § 9); Kollmeyer, Der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit in der Rechtsprechung, DNotZ 1950, S. 277; Herminghausen, Beiträge, S. 55; unausdrücklich geht auch Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 564 Anm. 94)(zu § 9) von der Wirtschaftsfähigkeit der juristischen Personen aus und fordert, daß bei juristischen Personen "grundsätzlich gute Bewirtschaftung gewährleistet sein" muß, sei es "bei Selbstbewirtschaftung, sei es durch Verpachtung oder sonstige Nutzungsüberlassung". Dies ist einmütige Auffassung auch der Rechtsprechung; als Entscheidungen, in denen sie besonders deutlich ausgesprochen ist, seien angeführt: Beschl. des BGH vom 11. 10. 1956, RdL 1956, S. 330: "Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für juristische Personen, deren Wirtschaftsfähigkeit zu bejahen ist, wenn ihren Organen natürliche Personen angehören, die wirtschaftsfähig sind";

In engem Zusammenhang damit steht auch die Auffassung, daß wirtschaftsfähig im Sinne des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs auch Nichtlandwirte sein können[7]. Der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit[8] braucht nach den einzelnen - die Rechtsmaterie der Landwirtschaft regelnden - Gesetzen nicht immer der gleiche zu sein[9]. Es kommt vielmehr

---

auf diese Entscheidung wird noch näher zurückzukommen sein; vgl. unten S. 50 ff.; ferner Beschl. des OGH vom 28. 9. 1949, RdL 1949, S. 260; des OLG Celle vom 3. 3. 1950, RdL 1950, S. 208; des Bauerngerichts Neckarbischofsheim vom 12. 3. 1953, RdL 1953, S. 165.
Als bedeutsames Ergebnis soll bei all diesen Entscheidungen zunächst freilich nur die Annahme der Wirtschaftsfähigkeit herausgestellt werden, nicht auch die Anforderungen, die an sie zu stellen sind.

7) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 561 (zu § 9); Diese Frage soll jedoch gesondert untersucht werden. Hier geht es darum, ob kirchliche Rechtsträger, die juristische Personen sind, wirtschaftsfähig sind oder nicht. Ob sie Landwirte im Sinne der gesetzlichen Vorschriften sind oder nicht, ist eine eigene Frage, die mit dem Problem der Wirtschaftsfähigkeit zwar zusammenhängt, jedoch einer selbständigen Erörterung bedarf. Dies ergibt sich schon daraus, daß juristische Personen durchaus als wirtschaftsfähig angesehen werden, während ihre Eigenschaft als Landwirt mehr als problematisch erscheint.

8) Bei der Auslegung des Begriffs der Wirtschaftsfähigkeit handelt es sich um eine Rechtsfrage, die der Nachprüfung Rechtsbeschwerdeverfahren unterliegt. Dagegen ist die Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit im Einzelfall Aufgabe des Tatrichters, dessen Entscheidung, sofern sie keinen Rechtsverstoß, also einen Verstoß gegen Denkgesetze oder Verfahrensmängel enthält, für das Rechtsbeschwerdegericht bindend ist; vgl. Beschl. des BGH vom 20. 2. 1951, RdL 1951, S. 216; vom 29. 4. 1952, RdL 1952, S. 270; vom 6. 12. 1960, RdL 1961, S. 315; ferner Lange-Wulff, Höfeordnung, S. 160.

9) Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, S. 113; Lange-Wulff, Höfeordnung, 4. Aufl., S. 546; Barnstedt, Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte zum Begriff der "Wirtschaftsfähigkeit", MDR 1949, S. 458; Kollmeyer, DNotZ 1950, S. 281; Beschl. des OLG Braunschweig vom 14. 12. 1949, RdL 1950, S. 145.

auf das jeweilige Gesetz an. Aber auch innerhalb des einzelnen Gesetzes wird weitgehend auf den Einzelfall abgestellt[10].

Ganz generell wird bei einem Grundstückserwerb durch eine natürliche Person verlangt, daß der Neueintritt des Erwerbers in landwirtschaftliches Grundeigentum vom ernährungswirtschaftlichen Standpunkt aus verantwortet werden kann[11]. Nach den in ständiger Praxis entwickelten Grundsätzen umfaßt hier die Wirtschaftsfähigkeit eine technische und eine finazielle Fähigkeit[12]. Wer beide zusammen besitzt, kann als wirtschaftsfähig angesehen werden. Die technische Wirtschaftsfähigkeit besagt hierbei die Fähigkeit, das Grundstück landwirtschaftlich richtig zu bewirtschaften. Dies dürfte für den Grundstücksverkehr auch das ausschlaggebende Moment sein[13] Es kommt hierbei ent-

---

10) Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, S. 116 ff., wo weitgehend auf das Erwerbsobjekt abgestellt wird und sonach eine relative Wirtschaftsfähigkeit befürwortet wird; Lange, GrstVG, S. 172 (zu § 9), der grundsätzlich auf den Sachverhalt im Einzelnen abstellt; Lange-Wulff, Höfeordnung, S. 157 f.; die Grundsätze der Höfeordnung sind auch hier anwendbar, da ein grundsätzlicher Unterschied zwischen der Wirtschaftsfähigkeit nach dem Grundstücksverkehrsgesetz und der Höfeordnung nicht besteht; für die bezüglich dieses Problems dem Grundstücksverkehrsgesetz entsprechende Mil.Reg.Vo Nr. 84 und der Höfeordnung vgl. Wöhrmann, a.a.O., S. 113; vgl. ferner Beschl. des OLG Düsseldorf vom 30. 11. 1960, RdL 1961, S. 69; des BGH vom 29. 4. 1952, RdL 1952, S. 270; vom 6. 12. 1960, RdL 1961, S. 315.

11) Wöhrmann, a.a.O., S. 114; Kuhlmann, Landwirtschaftsprüfung und Wirtschaftsfähigkeit, RdL 1950, S. 159.

12) Dasselbe verlangt der BGH in seinem Beschl. vom 11. 11. 1958, RdL 1958, S. 317; vgl. hierzu auch S. 52 ff.

13) Die sog. finanzielle Wirtschaftsfähigkeit, als die Fähigkeit, den Hof finanziell richtig zu leiten, hat ihre eigentliche Bedeutung freilich in erster Linie im

scheidend darauf an, ob der Erwerber nach seinen Kenntnissen und Erfahrungen sowie seiner Vorbildung, nach seiner Persönlichkeit und auch nach seinen finanziellen Möglichkeiten in der Lage ist, das zu erwerbende Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften[14].

Darüber hinaus hat sich insbesondere seit Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes Rechtsprechung und Lehre mit dem Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Nichtlandwirte[15] befaßt. Zwar wurde hier weitgehend auf das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit nicht eingegangen. Bei Grunderwerbsgeschäften durch eine Stadt wurde schon in der früheren Rechtsprechung[16] zur Zeit der Gültigkeit der Mil.Reg.VO Nr. 84, die in Art. III Ziff. 5 a) ausdrücklich einen wirtschaftsfähigen Erwerber verlangte, das Moment der Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers völlig außer Acht gelassen und das Problem der Genehmigung nur noch unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung gesehen. Dabei wurde regelmäßig eine Güterabwägung zwischen dem öffentlichen Interesse der Gemeinde[17] und der Erhaltung landwirtschaftlichen Grund und Bodens getroffen, die

---

Höferecht; vgl. Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, S. 115; vgl. auch den Beschl. des BGH vom 10. 7. 1962, RdL 1962, S. 237.

14) Beschl. des OLG Düsseldorf vom 30. 11. 1960, RdL 1961, S. 69; im übrigen vgl. oben S. 45 Anm. 10).

15) vgl. oben S. 43 Anm. 5).

16) vgl. Beschl. des OLG Hamm vom 14. 6. 1955, RdL 1955, S. 274, 310; des OLG Köln vom 6. 7. 1955, RdL 1955, S. 243.

17) Es handelte sich hierbei im wesentlichen um geplante und erforderliche Baumaßnahmen der betreffenden Städte.

regelmäßig zur Genehmigung führte.

In anderen Entscheidungen[18] wurde Genehmigung zwar verweigert, aber ebenfalls das Grundstücksgeschäft lediglich unter dem Aspekt der ungesunden Bodenverteilung beurteilt. Noch mehr als früher wird heute der Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte fast ausschließlich unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung gesehen[19]. Bergmann[20] stellt daher im wesentlichen darauf ab, ob es für den Fall, daß das Grundstück weiterhin land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden soll, an erwerbswilligen Landwirten,

---

18) Beschl. des OLG Hamm vom 18. 6. 1952, RdL 1953, S. 52 Z. 2; des OLG Hamm vom 12. 6. 1953, RdL 1954, S. 153; des BGH vom 22. 11. 1956, MDR 1957, S. 221.

19) So wurde auch vor dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit und das des Fehlens einer ungesunden Bodenverteilung häufig sachlich gar nicht mehr auseinandergehalten.- So etwa Dressel, Der Erwerb von Ödland durch einen Nichtlandwirt, InfL 1960, S. 287 f.: "Die zum Verkauf von Ödland an einen Nichtlandwirt ... erforderliche landwirtschaftsrechtliche Genehmigung scheitert grundsätzlich daran, daß einmal der Nichtlandwirt nicht wirtschaftsfähig ist und zum anderen die Veräußerung an ihn zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führen."; für die Beachtung der damaligen Rechtsprechung unter Zugrundelegung der heutigen Rechtslage vgl. unten S. 62 f.
Eine eindeutige Abgrenzung dieser beiden Begriffe ist somit wohl kaum möglich. Man wird einer sinnvollen Klärung wohl am nächsten kommen, wenn man den Begriff der Wirtschaftsfähigkeit als den engeren bestimmt, während die gesunde Bodenverteilung grundsätzlich als der weitere Begriff zu deuten ist. Das Vorhandensein der - wie auch immer generell und im konkreten Fall zu deutenden - Wirtschaftsfähigkeit wäre hiernach eine Voraussetzung - von mehreren möglichen! - für eine gesunde Bodenverteilung. Nur so bekommt auch das heutige vom Grundstücksverkehrsgesetz her notwendige Erfordernis, die Wirtschaftsfähigkeit im Rahmen der ungesunden Verteilung der Bodennutzung zu behandeln, einen wirklichen Sinn.

20) SchlHA 1961, S. 282.

die das Grundstück für ihre eigenen Betriebe erwerben möchten, fehlt oder nicht. Fehlen sie, so können auch private, nicht landwirtschaftliche Interessen zum Zuge kommen[21]. Allein der Wunsch des Städters nach einer Verbindung mit dem Lande, nach einem Stück Eigentum "draußen" kann hiernach ausreichend sein. Auch die Überlegung, daß dem Eigentümer der Verkauf nicht unmöglich gemacht werden darf, soll hiernach berücksichtigt werden[22].

Als wesentliches Ergebnis kann somit festgestellt werden, daß heute das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit nicht mehr in der Ausschließlichkeit beachtet wird wie früher und daß auch schon bei natürlichen Personen dieser Aspekt mehr und mehr unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung gesehen wird. Die Wirtschaftsfähigkeit wirkt also mehr mittelbar auf den Grundstücksverkehr ein[23].

c) Wirtschaftsfähigkeit von juristischen Personen

Die Beantwortung der Frage, ob bei einer Kirchengemeinde,

---

21) Ähnlich Rötelmann, Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch Kirchengemeinden, MDR 1952, S. 523.

22) Beschl. des BGH vom 5. 2. 1957, RdL 1957, S. 177; des BayObLG vom 2. 9. 1955, RdL 1956, S. 117 Nr. 9; des OLG Köln vom 3. 12. 1958, RdL 1959, S. 45.

23) so forderte schon 1950 Kollmeyer, DNotZ 1950, S. 283: "Darüber hinaus wird man nicht umhin können, ... den Begriff der Wirtschaftsfähigkeit weitgehend aufzulokkern. Eine allzu starre Handhabung der Erfordernisse der Wirtschaftsfähigkeit führt zwangsläufig zu Ergebnissen, die den berechtigten Belangen der Beteiligten und der Landwirtschaft selbst nicht gerecht werden."

kirchlichen Stiftung, Anstalt usw. die Wirtschaftsfähigkeit generell, von Fall zu Fall, grundsätzlich nicht oder überhaupt nicht zu bejahen ist, kommt also auch in Zukunft ausschlaggebende Bedeutung zu. Insbesondere im Zusammenhang mit der - später noch zu behandelnden - ungesunden Bodenverteilung gehört die mangelnde Wirtschaftsfähigkeit[24], die beim Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch die Kirche zur Versagung führen können, besonders erörtert. Andere Versagungsgründe bedeuten für die Kirche keine Besonderheit[25].

Maßgebend ist hier zunächst, ob unter Wirtschaftsfähigkeit nur die Fähigkeit, selbst zu bewirtschaften, verstanden werden kann, oder ob die Fremdbewirtschaftung als ausreichend angesehen werden kann.

Eine Auffassung[26] geht davon aus, daß der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit den Willen oder wenigstens die Eignung zur Selbstbewirtschaftung voraussetze. Von einer Kirchengemeinde - die zwar nicht grundsätzlich wirtschaftsunfähig

---

24) Wenn auch unter einem anderen - in der Praxis weniger starr zu handhabenden Gesichtspunkt wie früher;

25) Rötelmann, MDR 1952, S. 521; der hier angesprochene Rechtszustand des zur Zeit der Gültigkeit des KRG Nr. 45 maßgebenden Rechts hat sich durch das Grundstücksverkehrsgesetz im wesentlichen, vor allem was die Versagungsgründe angeht, nicht geändert, zumal das Grundstücksverkehrsgesetz weitgehend an die vorher von der Rechtsprechung herausgearbeiteten Grundsätze angeknüpft; so auch, wenn auch nur für einen Einzelfall Schulte, Nochmals: Das Bodenverkehrsrecht in der agrarpolitischen Situation der Gegenwart, InfL 1959, S. 302.

26) so ganz deutlich der Beschl. des OLG Celle vom 7. 6. 1948, NdsRpfl 1948, S. 168: "Da die Verpachtung oder sonstige Bewirtschaftung durch einen anderen jederzeit wegfallen kann muß der letzten Endes für die Bewirtschaftung verantwortliche Eigentümer jederzeit das Grundstück in ordnungsgemäße Selbstbewirtschaftung nehmen können."

sei - müsse also verlangt werden, daß sie die Landwirtschaft im Haupt- oder Nebenberuf tatsächlich fachmännisch ausübe. Verpachtung etwa genüge nicht. Wesentlich für die Wirtschaftsfähigkeit ist nach dieser Auffassung die technische und finanzielle Fähigkeit des Erwerbers zur Bewirtschaftung[27].

In einem grundsätzlichen Beschluß hat sich der Bundesgerichtshof[28] mit der Frage der Wirtschaftsfähigkeit einer Kirchengemeinde befaßt und sie im selben Sinne beantwortet. Wirtschaftsfähigkeit hiernach ist die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung[29]. Eine natürliche Person sei dann wirtschaftsfähig, wenn sie nach ihren geistigen und körperlichen Fähigkeiten, ihren Kenntnissen und ihrer Persönlichkeit in der Lage ist, das zu übernehmende Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Unter diesen Voraussetzungen freilich sei es unerheblich, ob der Grundstückserwerber die zur Bewirtschaftung erforderlichen Arbeiten selber ausführt, ob er sich sachkundiger Hilfskräfte bedient oder ob er das Grundstück verpachten will, da auch die Bewirtschaf-

---

27) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 559; Wöhrmann, Landwirtschaftsrecht, S. 114 f.; so auch Beschl. des BGH vom 11. 11. 1958, RdL 1958, S. 317, der sich zwar auf die Hofübernahme bezieht, was hier freilich deshalb schadlos ist, weil die hier gestellten Anforderungen in dieser Hinsicht dieselben sind wie im Grundstücksverkehrsrecht; Kollmeyer, DNotZ 1950, S. 282. Welche Anforderungen im einzelnen an den Begriff der Wirtschaftsfähigkeit in der Höfeordnung gestellt werden, so gelten dort freilich besondere Grundsätze; vgl. im übrigen S. 44 Anm. 9).

28) Beschl. vom 11. 10. 1956, RdL 1956, S. 328 ff.

29) Zum selben Ergebnis kommt die Anmerkung zum Beschl. des BGH vom 11. 10. 1956 von Baur, RdL 1957, S. 9 f.

tung durch einen sonstigen Beauftragten eine Selbstbewirtschaftung darstelle. In diesem Falle müsse der Grundstückserwerber freilich in der Lage sein, die Arbeiten der Hilfskräfte zu beurteilen und zu überwachen.
Diese Grundsätze sollen nach diesem Beschluß des Bundesgerichtshofs auch für juristische Personen gelten. Eine Kirchengemeinde ist hiernach dann als wirtschaftsfähig anzusehen, wenn ihren Organen natürliche Personen angehören, die wirtschaftsfähig sind[30] und die Gewähr besteht, daß solche Personen auch in Zukunft vorhanden sein werden. Beim Fehlen solcher Personen verneint der Bundesgerichtshof die Wirtschaftsfähigkeit und läßt auch nicht zu, diesen Mangel etwa durch eine Verpachtung des Grundstücks zu ersetzen. Dies deshalb, weil die Stellung des Pächters gegenüber dem Verpächter "eine andere" sei als die des Verwalters oder sonstigen Beauftragten, der an die Weisungen des Betriebsinhabers gebunden sei, während der Pächter nur in sehr beschränktem Umfang in seiner Wirtschaftsführung der Aufsicht des Verpächters unterworfen sei.

d) Wirtschaftsfähigkeit kirchlicher Rechtssubjekte

Diese Auffassung dürfte indes gerade bei Kirchengemeinden

30) Zu einem ähnlichen Ergebnis kommen teilweise auch die auf S. 43 f. Anm. 6) angeführten Entscheidungen, die sich mit der Wirtschaftsfähigkeit von juristischen Personen ganz allgemein befassen; vgl. insbesondere den teilweise sogar im Wortlaut mit dem oben angeführten Beschl. des BGH vom 11. 10. 1956, RdL 1956, S. 328 ff. übereinstimmenden Beschl. des OGH vom 28. 9. 1949, RdL 1949, S. 260; ebenso Herminghausen, Beiträge, S. 55.

und nicht als Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftsfähigkeit solcher juristischer Personen in Frage kommen. Sinnvoll sind diese Anforderungen bei juristischen Personen nämlich nur dann, wenn eine Selbstbewirtschaftung entweder die gewöhnliche und übliche Form der Bewirtschaftung ist oder wenigstens damit gerechnet werden muß, daß der Erwerber das Grundstück selber bewirtschaftet[31]. Wollte man dieses Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit auch für solche Fälle aufrecht erhalten, bei denen eine Selbstbewirtschaftung praktisch niemals in Frage kommt und die paktisch allgemein geübte Verpachtung von der Rechtsordnung gebilligt wird, ja wie die Erläuterungen zur Genehmigungsfreiheit aufzeigen, sogar vorausgesetzt wird, so liegen diese Anforderungen neben der Sache. In dieser Ansicht liegt dann nämlich eine Ablehnung der allgemein geübten kirchlichen Verpachtungspraxis. Wird aber von der Rechtsordnung und der Rechtsprechung diese Verpachtungspraxis gebilligt, dann entbehren die an die Wirtschaftsfähigkeit gestellten Anforderungen der notwendigen Grundlage. Daß aber sogar das Grundstücksverkehrsgesetz von der Verpachtung ausgeht, zeigen insbesondere die Motive zu diesem Gesetz, insbesondere zur Genehmigungsfreiheit[32]. Als Grundlage für die Beurtei-

---

31) ebenso Rötelmann, MDR 1952, S. 522; so im Ergebnis auch der Beschl. des OLG Düsseldorf vom 11. 5. 1949, RdL 1950, S. 61 mit allerdings ablehnender Anmerkung von Wöhrmann, RdL 1950, S. 62 f.

32) vgl. Promesberger, Die Neuregelung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs durch das neue Grundstücksverkehrsgesetz, BVBl. 1961, S. 322 ff.; Schulte, RdL 1961, S. 251 ff.; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 395 (zu § 4); ebenso Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6; es ist hier im wesentlichen von "Verwaltung" und

lung der Wirtschaftsfähigkeit muß also in erster Linie die Tatsache dienen, daß kirchliche Vermögensträger und -erwerber ihre Grundstücke verpachten und nicht selber bewirtschaften[33].

Ein unzulängliches Ergebnis wird durch diese Auffassung auch deshalb bedingt, weil sie zu einer durch sachliche Momente nicht gerechtfertigten unterschiedlichen Behandlung des Grundstückserwerbs durch Kirchengemeinden einerseits und durch Stiftungen andererseits führt[34]. Während erstere ohne Schwierigkeiten Grundstücke erwerben können und das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein einer Wirtschaftsfähigkeit vollkommen außer Acht bleibt, soll die

---

"langfristig verpachten", also nicht von Bewirtschaftung die Rede; unter dieser Verwaltung kann unter Beachtung der allgemein üblichen Praxis auch nur oder fast nur die Verpachtung gemeint sein.

33) Die Fälle, in denen landwirtschaftlicher Grundbesitz von kirchlichen Amtsträgern selber bewirtschaftet wird oder auch die bewirtschaftenden Personen in einem engen, weisungsgebundenen Verhältnis zu kirchlichen Amtsträgern stehen, sind heute äußerst selten geworden und stellen auf keinen Fall mehr den Regelfall der kirchlichen Vermögensverwaltung dar. Wo eine solche Bewirtschaftung noch praktiziert wird, handelt es sich meistens um besondere, selbständige kirchliche Einrichtungen, Vereine, Gesellschaften usw., die auf Grund der ihnen eigenen Tätigkeit eine besondere Beziehung zur landwirtschaftlichen Wirtschaftsführung haben (so etwa landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen von Landwirtschaftsschulen, die mehrere Orden unterhalten; landwirtschaftliche Betriebe im Zusammenhang mit Zöglingsheimen u. dgl.).

34) Dies jedenfalls nach der H.L., wonach sich die Genehmigungsfreiheit des § 4 Ziff. 2 GrstVG nicht auf kirchliche Stiftungen erstreckt; nach der in dieser Arbeit vertretenen Auffassung über den Anwendungsbereich der Genehmigungsfreiheit wird die Ungleichheit nicht völlig beseitigt, da auch hier noch nicht alle als Vermögensträger in Frage kommenden kirchlichen Stiftungen in den Genuß der Genehmigungsfreiheit kommen; vgl. oben S. 29 ff.

fehlende Wirtschaftsfähigkeit (im Sinne der Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung) bei kirchlichen Stiftungen dem Grundstückserwerb hinderlich im Wege stehen. Dies führt also zu einer nicht gerechtfertigten ungleichen Behandlung, die mit denselben Argumenten wie bei der Frage der Genehmigungsfreiheit nicht zulässig sein kann[35].

Diese Auffassung führt auch deshalb zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil sie darauf hinausläuft, daß das Gesetz im einen Fall[36] von der Erwerbsfähigkeit - und -würdigkeit, also auch von der generellen Wirtschaftsfähigkeit dieser Rechtsträger, unausdrücklich ausgeht, im anderen, sachlich nicht wesentlich verschiedenen Fall[37] die Erwerbsfähigkeit und -würdigkeit und damit die Wirtschaftsfähigkeit verneinen und ihr Vorliegen von den Umständen des Einzelfalles abhängig machen soll. Diese Meinung ist also schon rechtlich-dogmatisch schwer haltbar. Eine unterschiedliche Behandlung ist aber vor allem auch deshalb nicht gerechtfertigt, weil die vom Grundstücksverkehrsgesetz vorausgesetzte "Verwaltung nach sozialen Gesichtspunkten"[38] bei kirchlichen Stiftungen mindestens ebenso gewährleistet ist wie etwa beim Kirchengemeindevermögen, da es sich beim Stiftungsvermögen nicht selten um größere Einzelvermögen oder

---

35) vgl. insbesondere oben S. 26 f.

36) etwa beim Erwerb durch eine Kirchengemeinde; im übrigen in allen Fällen des § 4 Ziff. 2 GrstVG.

37) etwa beim Erwerb durch eine Kirchenstiftung (nach der h.L.; auch wenn man im Wege einer erweiternden Auslegung die h.L. ablehnt, bleibt das Problem bestehen für solche Rechtssubjekte, die auch dann nicht mehr unter die Genehmigungsfreiheit fallen).

38) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6.

um zentral verwaltete Mehrheit von kleineren Vermögen handelt, bei denen eine sachgemäße Verwaltung meist eher gewährleistet ist als bei den einzelnen, häufig kleineren Kirchengemeindevermögen, bei denen nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs allein das Vorhandensein einer wirtschaftsfähigen Person im Kirchenvorstand die Wirtschaftsfähigkeit dieses kirchlichen Vermögensträgers als solchen ermöglichen soll.

Oben wurde bereits dargetan, daß der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit nicht in jedem das Recht der Landwirtschaft regelnden Gesetz der gleich ist[39] und daß ferner innerhalb der einzelnen Gesetze weitgehend auf den Einzelfall abgestellt ist[40]. Es muß daher durchaus möglich sein, an bestimmte Erwerber, die als solche immer wieder unter gleichen oder wenig unterschiedlichen Bedingungen oder Verhältnissen als Teilnehmer im Grundstücksverkehr auftreten, ganz bestimmte, grundsätzliche und gleichgelagerte, aber auf diesen bestimmten Kreis speziell zugeschnittene Anforderungen zu stellen.

Rötelmann[41] geht auf dieser Grundlage davon aus, daß für den Fall, daß das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit auch für die Fälle aufrecht erhalten werden soll, in denen eine Selbstbewirtschaftung nach menschlichem Ermessen niemals in Frage kommt, vielmehr mit einer dauernden Verpachtung bestimmt gerechnet werden kann, die Wirtschaftsfähigkeit umgedeutet werden muß in die Fähigkeit, ordnungsgemäß zu

---

39) vgl. S. 44, insbesondere Anm. 9).

40) vgl. S. 45, insbesondere Anm. 10).

41) MDR 1952, S. 521 ff.

verpachten, d. h. den Pächter richtig auszuwählen und zu überwachen. Nach seiner Ansicht sind landwirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen nicht erforderlich; es genüge vielmehr, wenn die Gewähr gegeben ist, daß solche Kenntnisse und Erfahrungen durch Heranziehung sachkundiger Personen bei der Verpachtung zur Geltung kommen[42].

Dieser Vorschlag beinhaltet in der Tat eine saubere, auch zu gerechten Ergebnissen führende Lösung des Problems des Erfordernisses der Wirtschaftsfähigkeit bei kirchlichen Vermögensträgern.

Der Bundesgerichtshof[43] hat diese Auffassung ausdrücklich abgelehnt und seither immer die Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung gefordert. Die übrige Rechtsprechung und der Großteil der Literatur hat sich auf diesen Standpunkt gestellt[44]. Ausdrücklich auf den Lösungsvorschlag Rötelmanns ist nur der Bundesgerichtshof in dem angeführten Beschluß - mit freilich nur wenigen Sätzen, die über die Feststellung der Ablehnung hinaus wenig Greifbares beinhalten - eingegangen. Seine Rechtsauffassung mag mit der Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes durch-

---

42) Rötelmann, MDR 1952, S. 522.

43) in seinem bereits erwähnten Beschl. vom 11. 10. 1956, RdL 1956, S. 328; vgl. oben S. 50 f.

44) In der Rechtsprechung hat es hierzu allenfalls Ansätze gegeben. So etwa hat das OLG Celle in seinem Beschl. vom 13. 2. 1956, Leitsatz RdL 1956, S. 116 f. die Wirtschaftsfähigkeit und Verpachtungsmöglichkeit zueinander in Beziehung gebracht, indem es die Wirtschaftsfähigkeit deshalb verneint hat, weil die Kirchengemeinde im konkreten Fall nach Auffassung des Gerichts nicht in der Lage war, den nach seiner sozialen Lage und Landbedürftigkeit in Betracht kommenden Pächter auszuwählen und seine laufende Wirtschaftsweise zu überwachen.

aus in Einklang gestanden haben. Zu dieser Zeit waren, bedingt insbesondere durch die politischen Verhältnisse der Nachkriegszeit, vor allem durch die Notwendigkeit der Eingliederung der Vertriebenen, sowohl was das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit als auch die Reichweite der Genehmigungsfreiheit angeht, im Grundstücksverkehr auf Seiten des Grundstückserwerbers wesentlich strengere Anforderungen gestellt worden als das Grundstücksverkehrsgesetz es vorsieht. Die Notwendigkeit einer so strengen Kontrolle des ländlichen Grundstücksverkehrs ist heute nicht mehr in diesem Ausmaß gegeben. Das Grundstücksverkehrsgesetz gibt dadurch, daß es das Vorliegen der Wirtschaftsfähigkeit nur im Zuweisungsverfahren, nicht mehr aber beim gewöhnlichen Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken auf Seiten des Erwerbers verlangt, zu erkennen, daß künftig der Verkehr mit landwirtschaftlichem Grund und Boden aufgelockert werden soll[45]. Aus der Tatsache, daß nunmehr das Problem der Wirtschaftsfähigkeit des Erwerbers nur unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung mit zu berücksichtigen ist[46], läßt sich ferner der Schluß ziehen, daß es sich bei dem in diesem Zusammenhang zu betrachtenden Begriff der Wirtschaftsfähigkeit nicht um den engen technischen Begriff der Wirtschaftsfähigkeit (als technische und finanzielle Fähigkeit zur Selbstbewirtschaftung) handeln muß, der auf das Vorhandensein dieser Eigenschaften beim Erwerber ab-

---

45) vgl. hierzu oben S. 41 f.

46) vgl. hierzu oben S. 47 f.

stellt, sondern daß es hierbei genügt, wenn der zur Veräußerung gelangende Boden dorthin gebracht wird, wo es vom agrarpolitischen Standpunkt aus verantwortet werden kann. Ausreichend muß hierbei freilich sein, daß die Gewähr besteht, daß das Grundstück - freilich auch in Zukunft - ordnungsgemäß bewirtschaftet wird; ob durch Selbst- oder Fremdbewirtschaftung, kann hierbei freilich nicht den ausschlaggebenden Gesichtspunkt für die Beurteilung abgeben[47].

Auf Grund der Genehmigungsfreiheit für Rechtssubjekte, bei denen praktisch die einzige Form der Grundstücksvermögensverwaltung die Verpachtung ist, und dies in den Motiven auch zum Ausdruck gebracht wird[48], darf wohl geschlossen werden, daß das Gesetz selber die Verpachtung als Form der Vermögensverwaltung als vom agrarpolitischen Standpunkt aus verantwortbar ansieht. Im Ergebnis läuft dies dann darauf hinaus, daß im allgemeinen bei kirchlichen Rechtssubjekten, die als Erwerber von land- oder forstwirtschaftlichem Grund und Boden in Frage kommen, wenn es um die Frage ihrer Wirtschaftsfähigkeit geht, es darauf ankommt, ob der Erwerber die Gewähr dafür bietet, daß er richtig, d. h. an solche Personen verpachtet, die eine ordentliche Bewirtschaftung gewährleisten. Das Ergebnis ist somit dies, daß es bei kirchlichen Vermögensträgern nicht darauf ankommt, ob sie wirtschaftsfähig im technischen Sinne sind,

---

47) so anscheinend auch Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 564 Anm. 94).

48) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6.

sondern die Fähigkeit besitzen, ordnungsgemäß zu verpachten[49].

Die Gewähr, daß ordnungsgemäß verpachtet wird, besteht bei Kirchengemeinden, ebenso wie bei kirchlichen Stiftungen, Anstalten usw. in aller Regel. Wo erfahrene Landwirte im Vorstand fehlen, holt man sich Rat bei sachkundigen Personen und Stellen sowohl vor wie während der Verpachtung[50]. Weitgehend werden heute für mehrere kirchliche Vermögensträger gerade die Verpachtungsangelegenheiten von zentralen kirchlichen Stellen besorgt.

Bei kirchlichen Vermögensträgern, seien sie nun Religionsgesellschaften, deren Untergliederungen oder diesen eingegliederte und ihnen dienende Stiftungen, Anstalten usw. kann also die Wirtschaftsfähigkeit, die sich bei diesen als die Fähigkeit ordnungsgemäß zu verpachten, darstellt, grundsätzlich als vorhanden angesehen werden. Speziell unter diesem Gesichtspunkt können also im allgemeinen für kirchliche Vermögensträger, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Erfordernis der Wirtschaftsfähigkeit unter dem Aspekt des Versagungsgrundes der ungesunden Bodenverteilung geprüft werden muß, Schwierigkeiten beim landwirtschaftlichen Grundstückserwerb nicht erwachsen.

---

49) Eine andere Frage ist, inwieweit der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung als solcher eingreift, soweit sie nicht mit dem Problem der Wirtschaftsfähigkeit zusammenhängt; dies ist als selbständiges Problem besonders zu erörtern; vgl. S. 60 ff.

50) ebenso Rötelmann, MDR 1952, S. 522: "Mißgriffe bei der Verpachtung durch Kirchengemeinden sind, soweit ersichtlich, kaum jemals in Erscheinung getreten".

2. Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens[51)]

a) Allgemeines

aa) Bedeutung und Grundlagen des Versagungsgrundes

Während alle anderen im Grundstücksverkehrsgesetz aufgezählten Versagungsgründe[52)] für kirchliche Vermögensträger keine Besonderheiten bieten, erfordert der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung des Grund und Bodens (ungesunde Bodenverteilung)[53)] gerade für diese Rechtssubjekte eine spezielle Betrachtung, denn gerade bei ihnen sind bestimmte, immer wiederkehrende, aber auch im Vergleich zu anderen (juristischen, aber vor allem natürlichen) Personen durchaus verschiedene und grundsätzlich andersartige Voraussetzungen und Umstände gegeben[54)].

---

51) Das in diesem Zusammenhang mit zu berücksichtigende Problem der Wirtschaftsfähigkeit wurde als eigener Komplex ausgeklammert und gesondert behandelt; vgl. oben S. 41 ff.

52) § 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 GrstVG.

53) § 9 Abs. 1 Ziff. 1, Abs. 2 GrstVG.
Im Genehmigungsverfahren hat die Behörde freilich kein freies Ermessen. Ergibt die Prüfung, daß keiner der Gründe des § 9 GrstVG, die sich aus Tatsachen ergeben müssen, vorliegt, so muß die Genehmigung erteilt werden; der Antragsteller hat dann einen Rechtsanspruch auf sie. Das Vorliegen eines Versagungsgrundes kann sogar aufgewogen werden durch allgemeine Gesichtspunkte (etwa allgemeine volkswirtschaftliche Belange des § 9 Abs. 6 GrstVG), sodaß dann trotzdem die Genehmigung zu erteilen ist; vgl. Lange, GrstVG, S. 173 (zu § 9); Bergmann, SchlHA 1961, S. 279; teilweise a.A. Wöhrmann, GrstVG, § 9 Rdnr. 13; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 9 Rdnr. 32 a.

54) Der Grund dafür dürfte vor allem darin liegen, daß die

Dieser Versagungsgrund birgt daher auch nicht geringe Schwierigkeiten in sich[55]. Er hat Bedeutung für alle Grundstücksgeschäfte kirchlicher Rechtsträger, die nicht unter das Privileg der Genehmigungsfreiheit fallen und das im Einzelfall auch nicht genehmigungsberechtigt ist.
Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung galt früher ausdrücklich nur in Art. III Ziff. 5 b) der Mil.Reg.VO Nr. 84[56]. Gleichwohl ist anerkannt, daß er, auch wenn er nicht in allen Ländern der Bundesrepublik als Ausführungsbestimmung zum KRG Nr. 45 normiert worden war, in allen Ländern Geltung hatte[57]. Der Begriff der ungesunden Bodenver-

---

übrigen Versagungsgründe auf die objektiven Umstände des Rechtsgeschäfts (etwa grobes Mißverhältnis des Gegenwerts zum Wert des Grundstücks) oder die durch die Ausführung des Rechtsgeschäfts entstandene Lage (unwirtschaftliche Verkleinerung oder Aufteilung) abstellen, die mit der Person des Grundstücksveräußerers oder - erwerbers beziehungsweise deren beabsichtigte oder tatsächliche Vermögensverwaltung, Bewirtschaftungspraxis und dgl. jedenfalls nicht naturnotwendig zusammenhängen. Gerade beim Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung wird weitgehend auf den Erwerber, in geringerem Maße auch auf den Veräußerer abgestellt.

55) Außer Acht gelassen kann in diesem Zusammenhang jedoch eine besondere Betrachtung der Vorschriften des § 9 Abs. 6 GrstVG (die Notwendigkeit, beim Genehmigungsverfahren allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung zu tragen) und § 9 Abs. 7 GrstVG (Genehmigung trotz Bedenken, wenn für den Veräußerer die Verweigerung der Genehmigung eine unzumutbare Härte bedeuten würde); diese Vorschriften bedeuten ebenso wie die des § 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 3, Abs. 4 und 5 GrstVG keine Besonderheiten für kirchliche Rechtssubjekte.

56) "wenn die Veräußerung zu einer ungesunden Verteilung der Bodennutzung führt".

57) In der ehemals amerikanischen Zone konnte die Genehmigung versagt werden unter dem Gesichtspunkt des entgegenstehenden "sonstigen erheblichen öffentlichen Interesses"; in der ehemals französischen Zone versuchte man, die mit diesem Versagungsgrund auftauchenden Probleme mit den sonst vorgesehenen Versagungsgründen, vor

teilung ist jedoch eine weitgefaßte Generalklausel auch noch im neuen Grundstücksverkehrsrecht, weil eine Aufgliederung in einzelne Tatbestände die Gefahr einer unübersehbaren Kasuistik mit sich gebracht hätte[58]. Die Versagungsgründe des KRG Nr. 45 und ihrer Durchführungsverordnungen sind also im neuen Grundstücksverkehrsrecht - von einer freieren Gestaltung und Lockerung des Grundstücksverkehrs abgesehen - durchaus enthalten[59]. Für die Ausgestaltung dieses Versagungsgrundes sind somit auch heute noch die im Anschluß an die frühere Gesetzgebung von Literatur und Rechtsprechung herausgearbeiteten Grundsätze verwendbar und richtungsweisend[60]. Die frühere in der Mil.Reg.VO Nr. 84 getroffene Formulierung der "ungesunden Verteilung der Bodennutzung", die auf eine andere gesetzgeberische Zielsetzung hindeutet[61], ist hierbei jedoch unschädlich, da

---

allem der "Eignung, das Grundstück selbst sachgemäß zu bewirtschaften", zu bewältigen; vgl. hierzu Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 534 f. (zu § 9); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 422 (zu § 9 GrstVG); Wöhrmann, Die ungesunde Verteilung der Bodennutzung, InfL 1960, S. 59; Rötelmann, Anmerkung zum Beschl. des BGH vom 22. 11. 1956 MDR 1957, S. 224; da dieses Problem meist im Zusammenhang mit der Wirtschaftsfähigkeit gesehen wurde, vgl. die oben auf S. 42 in Anm. 4) angeführten Rechtsgrundlagen.

58) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 9, a.a.O., S. 7; dies gewährt auch eine bewegliche und zeitnahe Anwendung des Versagungsgrundes, die eine Berücksichtigung aller Umstände des jeweiligen Einzelfalles ermöglicht; Herminghausen, Beiträge, S. 49.

59) Lange, GrstVG, S. 176 (zu § 9); Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 537 f. (zu § 9).

60) Herminghausen, Beiträge, S. 50; Wöhrmann, InfL 1959, S. 59; Schulte, RdL 1961, S. 252; Promesberger, BVBl. 1961, S. 334; ferner Beschl. des BGH vom 12. 2. 1963, RdL 1963, S. 90.

61) vgl. hierzu unten S. 63.

die damalige Rechtsprechung selbst bereits diese Akzentverschiebung in dem Sinne vorgenommen hat, der zur jetzigen Formulierung im Grundstücksverkehrsgesetz geführt hat[62].

bb) Begriff der ungesunden Bodenverteilung

Das Gesetz spricht von einer ungesunden Verteilung des Grund und Bodens, nicht mehr der Bodennutzung und stellt damit auf die Verteilung des Eigentums am Grund und Boden ab. Hierin zeigt sich die wesentlich andere Zielsetzung im Gegensatz zum KRG Nr. 45, das im Schatten der Nachkriegsprobleme, insbesondere der Eingliederung der aus dem Osten vertriebenen Flüchtlinge und der schwierigen Ernährungslage, auf die Sicherung der Volksernährung und damit auf die Nutzung des Bodens abgestellt hat. Es kommt also nunmehr insbesondere darauf an, wie sich die Bodenverteilung auf Grund der jetzigen Veräußerung in der Hand des Erwerbers darstellt[63].

---

62) So schrieb bereits 1959 Schulte, InfL 1959, S. 301: "Die bestehenden Vorschriften, vor allem der ... Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung ... sind aber in ihrer Formulierung von dem ursprünglichen gesetzgeberischen Zweck abgezogen, so daß sie es ermöglichen, auch andere, der gegenwärtigen Lage entsprechende Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Diese bestehen vor allem in der Zielsetzung, die Agrarstruktur zu verbessern ... Darauf ist die gegenwärtige Rechtsprechung überwiegend abgestellt"; ebenso Herminghausen, Beiträge, S. 50; ferner Schulte, RdL 1961, S. 252.

63) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 551 (zu § 9); Lange, GrstVG, S. 175 (zu § 9); Schulte RdL 1961, S. 252; dies ist auch einhellige Rechtsprechung; vgl. etwa Beschl. des BGH vom 9. 6. 1953, RdL 1953, S. 220; vom 7. 12. 1954, RdL 1955, S. 39; vom 6. 5. 1958, RdL 1958, S. 155; des OLG Düsseldorf vom 26. 11. 1958, RdL 1959, S. 65.

In der Praxis ist die Anwendung der Vorschrift nur nach umfassender Klärung der gesamten Verhältnisse möglich. Da im Grunde jeder Fall anders liegt, lassen sich feste, für alle Fälle gültige Regeln nicht aufstellen. In der auch nach dem Recht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz noch maßgebenden umfangreichen Rechtsprechung haben sich jedoch gewisse Richtlinien herausgebildet[64].

Bei der Entscheidung sind die für die Erteilung der Genehmigung sprechenden Interessen der Beteiligten, insbesondere des Veräußerers[65] sowie die dafür sprechenden Interessen öffentlicher Art[66] abzuwägen mit den etwa entgegenstehenden Interessen land- oder forstwirtschaftlicher Art, die durch die agrarpolitischen Versagungsgründe geschützt sind[67]. Die allgemeine Schwierigkeit der Vorschrift besteht also in einer gerechten Interessenabwägung. Es gilt also für die widerstreitenden Interessen einen gerechten Ausgleich zu finden. Auf der einen Seite steht die Forderung, den Stand der Landwirte, den Bauernstand im staatspolitischen Interesse[68] zu erhalten, seinen Besitzstand zu schützen und ihn vor Überfremdung durch landwirtschafts-

---

64) Wöhrmann, InfL 1960, S. 60.

65) Die Berücksichtigung seiner Interessen hat nunmehr einen gesetzlichen Niederschlag in § 9 Abs. 7 GrstVG gefunden.

66) Hier muß insbesondere allgemeinen volkswirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden (vgl. § 9 Abs. 6 GrstVG); vgl. ferner Jacobi, Der Grundstückserwerb durch einen Nichtlandwirt, InfL 1960, S. 336.

67) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 546 (zu § 9).

68) Bergmann, SchlHA 1961, S. 282.

fremde Elemente zu sichern; auf der anderen Seite darf das fortschreitende wirtschaftliche Leben nicht gehemmt, Handel und Verkehr in ihrer Entwicklung nicht aufgehalten werden[69]. Ausschlaggebend bei der Entscheidung sind somit nicht allein die privaten Interessen der Vertragsparteien, sondern die gesamte agrarwirtschaftliche und agrarpolitische Lage. So bestimmt denn auch § 9 Abs. 2 GrstVG: "Eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens liegt in der Regel dann vor, wenn die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht". In diesem Zusammenhang sei nur noch der allgemeine Hinweis angebracht, daß unter Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur im allgemeinen die Gesamtheit der agrarpolitischen Maßnahmen zu verstehen ist, die gerichtet sind auf die Erhaltung und Förderung leistungsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe und die Steigerung ihrer Ertragslage[70]. Der Bundesgerichtshof hat daher in seinen Entscheidungen immer wieder die Prüfung gefordert, ob der vorgesehene Eigentumsübergang "nach den ganzen Umständen des Falles" eine gesunde Erscheinung darstellt[71]. Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung ist dagegen nicht ein Mittel der allgemeinen Bodenpolitik und hat nicht den Zweck - von den Einschrän-

---

69) Wöhrmann, InfL 1960, S. 59; ders., RdL 1960, S. 19 und RdL 1961, S. 151.

70) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 555 (zu § 9); ebenso Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 114 ff. (zu § 1 RSiedlG) und 75 (Einführung).

71) Beschl. des BGH vom 7. 12. 1954, RdL 1955, S. 39; vom 5. 2. 1957, RdL 1957, S. 177 (mit weiteren Nachweisen).

kungen des § 9 Abs. 6 und 7 GrstVG abgesehen – etwa Interessengegensätze zwischen Nichtlandwirten zu entscheiden[72]. Es handelt sich vielmehr um ein negatives Mittel der Grundstückslenkung, deren Funktion sich darin erschöpft, unerwünschte Veräußerungsgeschäfte zu verhindern[73].

cc) Gesetzliche Einschränkung des Versagungsgrundes

Der Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung des § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrstVG birgt durch die gerade für ihn getroffene Einschränkung in § 9 Abs. 5 GrstVG eine freilich auch für nicht kirchliche Vermögensträger wesentliche Besonderheit, die für seine Deutung bestimmend ist. Besteht nämlich nach den Vorschriften des Reichssiedlungsgesetzes für das gemeinnützige Siedlungsunternehmen ein gesetzliches Vorkaufsrecht[74], wird dieses Vorkaufsrecht nicht ausgeübt, dann kann die Genehmigung unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung nur dann versagt oder unter Auflagen und Bedingungen eingeschränkt werden, wenn es sich um die Veräußerung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes handelt. Die Veräußerung von einzelnen Grundstücken ist dann

---

72) Wöhrmann, RdL 1960, S. 19 und RdL 1961, S. 151.

73) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 543 (zu § 9).

74) Gemäß § 4 Abs. 1 RSiedlG besteht ein solches dann, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück oder Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann, in der Größe von 2 ha oder mehr (eine Mindestgrösse, die von einigen Ländern für eine beschränkte Zeit auf eine niedrigere festgesetzt wurde) durch Kaufvertrag veräußert wird, die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf und diese Genehmigung nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre; vgl. hierzu im einzelnen unten S. 98 ff.

also immer zu genehmigen. Dem steht freilich nicht entgegen, daß die Genehmigungsbehörde nunmehr das Veräußerungsgeschäft wegen eines anderen Versagungsgrundes verweigert[75]. Was aber den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung angeht, so bedeutet diese Vorschrift eine wesentliche Erleichterung[76].

Diese Ausführungen können als Grundlage genügen. Was die rechtliche Stellung der Kirche angeht, so kommt es nun darauf an, inwieweit eine spezielle Behandlung der kirchlichen Vermögensträger auf Grund der bei ihnen vorliegenden Besonderheiten geboten ist. Betroffen sind freilich - wie ausgeführt - nur solche kirchliche Rechtssubjekte, denen nicht das Privileg der Genehmigungsfreiheit zu Gute kommt, deren Rechtsgeschäft im Einzelfall auch nicht genehmigungsberechtigt ist, bei denen das Vorliegen dieses Versagungsgrundes also überhaupt geprüft werden muß.

---

75) Nicht zugestimmt werden kann Wöhrmann, Gang des Genehmigungsverfahrens nach dem GrstVG, RdL 1962, S. 221 ff., der eine Genehmigungsverweigerung auch nach § 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 für nicht mehr möglich hält und daraus den Schluß zieht, die Genehmigungsbehörde bräuchte der Siedlungsbehörde den Vertrag zur Herbeiführung einer Erklärung über die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die vorkaufsberechtigte Stelle dann erst gar nicht weiterzuleiten, wenn sie einen Versagungsgrund aus § 9 Abs. 1 Ziff. 2 oder 3 GrstVG für gegeben hält. Insbesondere das Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14. 11. 1962, abgedruckt bei Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht unter Nr. 620 a ist dieser Ansicht mit überzeugenden Gründen entgegengetreten. Aber auch Wöhrmann selbst ist vor allem mit Rücksicht auf den Wortlaut des § 4 Abs. 1 RSiedlG von seiner früheren Auffassung abgerückt; vgl. Wöhrmann, GrstVG, § 6 Rdnr. 10.

76) Über die wegen § 4 Abs. 2 RSiedlG verbundene Problematik für Körperschaften des öffentlichen Rechts vgl. unten S. 109 ff.

b) Rechtliche Stellung insbesondere der Kirchen- und Pfründestiftungen

Vorweg sind in diesem Zusammenhang diejenigen kirchlichen Vermögensträger zu betrachten, die nach der h.L. nicht in den Genuß der Genehmigungsfreiheit[77] kommen, in dieser Arbeit jedoch zu denjenigen gezählt wurden, auf die einer sinnvollen Auslegung der Vorschriften über die Genehmigungsfreiheit zufolge dieses Privileg angewendet werden muß. Es handelt sich hierbei insbesondere um diejenigen kirchlichen Rechtssubjekte, deren Vermögen denselben Zwecken dient wie das der mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften und deren Untergliederungen. Das sind in besonderem Maße die kirchlichen Stiftungen, die den Aufgaben einer Religionsgesellschaft bestimmungsgemäß unmittelbar zu dienen haben[78]. Sie unterscheiden sich in vermögensrechtlicher Hinsicht von der Kirchengemeinde, Landeskirche usw. überhaupt nicht. Die Verschiedenheit besteht vielmehr nur darin, daß sie im Vergleich zu diesen kirchenrechtlich anders - eben als Stiftungen - organisiert sind. Dies ist aber ein formaler Unterschied, auf die das Grundstücksverkehrsgesetz als materiellrechtliche Regelung des ländlichen Grundstücksverkehrs nicht abstellen will. Man wird also wohl davon auszugehen haben, daß diejenigen kirchlichen Stiftungen, die diese Voraus-

77) gemäß § 4 Ziff. 2 GrstVG; vgl. hierzu oben S. 17 ff.

78) vgl. S. 25 f.

setzungen erfüllen, deren Vermögen also unmittelbar den Religionsgesellschaften zu dienen bestimmt ist, materiell nicht anders behandelt werden dürfen als die Religionsgesellschaften selbst. Geht man mit der h.L. davon aus, daß die notwendige Gleichbehandlung nicht in der Weise zu gewährleisten ist, daß auf sie das Privileg der Genehmigungsfreiheit zu erstrecken ist, so ist folgendes zu bedenken: Darin, daß die Religionsgesellschaften genehmigungsfrei landwirtschaftliche Grundstücke erwerben können, bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, daß der Grundstückserwerb durch sie grundsätzlich und in aller Regel keine ungesunde Bodenverteilung bedeutet[79]. Aus diesem Grunde kann - lehnt man die Genehmigungsfreiheit von Rechtsgeschäften der oben näher umgrenzten kirchlichen Stiftungen ab - eine sachgerechte und rechtsdogmatisch tragbare Behandlung von Grundstücksgeschäften solcher kirchlicher Vermögensträger nur in der Weise erreicht werden, daß solche Grundstückserwerbsgeschäfte grundsätzlich und in aller Regel genehmigt werden. Der formale Unterschied in der Behandlung materiell gleichartiger Grundstücksgeschäfte, der sich darin zeigt, daß in einem Fall (Erwerb durch Religionsgesellschaften) die Genehmigung nicht erforderlich ist, im anderen Fall

---

79) Daß die Vorschrift des § 4 Ziff. 2 GrstVG eine Ausnahmevorschrift zu § 9 Abs. 1 Ziff. 1, Abs. 2 GrstVG als dem allgemeinen und umfassenden Versagungsgrund darstellen könnte, ist nicht anzunehmen, da dies sowohl der Gesetzessystematik als auch den Vorstellungen des Gesetzgebers widersprechen würde; nach seiner Vorstellung rechtfertigt sich die Freistellung öffentlich-rechtlicher Religionsgesellschaften "aus der Erwägung, daß die Kirchen ihren Grundbesitz nach sozialen Gesichtspunkten verwalten und ihn von alters her bevorzugt zur Beseitigung agrarstruktureller Mängel langfristig verpachten ..."; vgl. Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6.

(Erwerb durch solche Stiftungen) die Genehmigung zwar erforderlich ist, in aller Regel und grundsätzlich aber erteilt werden muß, würde dann sinnvoll korrespondieren mit der Tatsache, daß es sich - vom Grundstücksverkehrsrecht her gesehen - bei den fraglichen kirchlichen Vermögenssubjekten um materiell gleichartige und gleichwertige Grundstückserwerber handelt (beide Male Vermögensträger, deren Vermögen kirchlichen Zwecken unmittelbar zu dienen bestimmt ist), die jedoch formal verschieden (das eine Mal als Religionsgesellschaft oder deren Untergliederung, etwa die Kirchengemeinde, das andere Mal als Stiftung) konstituiert sind. Auf diese Weise wäre auch dem Argument der h.L. abgeholfen, der Kreis der genehmigungsfreien Rechtsgeschäfte dürfe nicht bis zur Unübersichtlichkeit ausgeweitet werden[80]. Für den Fall, daß die Vorschrift über die Genehmigungsfreiheit so gedeutet wird, daß sie auf Grundstückserwerbsgeschäfte von kirchlichen Stiftungen, die den Aufgaben einer Religionsgesellschaft unmittelbar bestimmungsmäßig zu dienen haben - das sind also insbesondere die Kirchen- und Pfründestiftungen - , nicht angewendet werden kann, ist eine sachgerecht Behandlung dieser Rechtssubjekte nur dadurch gewährleistet, wenn aus den Versagungsgründen des Grundstücksverkehrsgesetzes[81] grundsätzlich und in aller Regel keine Schwierigkeiten hergeleitet werden, die Geneh-

---

80) Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6; ferner Pikalo-Bendel, S. 338 (zu § 4).

81) insbesondere aber dem der ungesunden Bodenverteilung gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 1, Abs. 2 GrstVG.

migung grundsätzlich und in aller Regel also erteilt wird[82].

c) Stellung der selbstwirtschaftenden kirchlichen Rechtssubjekte

Alle vorgenannten kirchlichen Vermögensträger machen jedoch nicht alle kirchlichen Rechtssubjekte aus, die Vermögen und damit auch ländliche Grundstücke erwerben, veräußern und besitzen können. Die "Kirche" im Sinne des Themas ist somit noch nicht ganz erfaßt. Nicht nur rechtlich selbständige Anstalten und von der Genehmigungsfreiheit nicht mehr erfaßte Stiftungen, religiösen und Wohltätigkeitszwecken dienende Personenvereinigungen und Vereine kommen in Betracht; auch kirchliche, mit Rechtspersönlichkeit ausgestattete Vermögensträger sind hierher zu zählen, die den Aufgaben einer Religionsgesellschaft lediglich mittelbar dienen, im übrigen wenn auch religiöse, so doch weitgehend selbständige Zwecke verfolgen. Einen wichtigen Teil solcher Vermögensträger machen etwa die Orden und Missionsgesellschaften aus. Die Behandlung ihrer rechtlichen Einordnung ist auch insofern von Bedeutung, weil sich gerade unter ihnen nicht selten solche befinden, die eine eigene Landwirtschaft führen, nicht wenige sogar als Ausbildungsstätten junger Landwirte fungieren und daher am ländlichen Grund-

82) Sieht man in dieser Auffassung die richtige Bedeutung des Umfangs der Genehmigungsfreiheit und des Eingreifens der Versagungsgründe, so wäre es dann vertretbar, daß die Genehmigung nur bei groben und eklatanten Verstößen gegen die Vorschriften des § 9 Abs. 1 zu versagen wäre. Da die erläuterte Auffassung jedoch nicht der in dieser Arbeit vertretenen entspricht, kann auf eine Weiterverfolgung dieser Problematik verzichtet werden.

stücksverkehr und den rechtlichen Möglichkeiten besonders interessiert sind.

aa) Die Landwirtseigenschaft einer juristischen Person[83)]

Ausgangspunkt bei der Erörterung dieses Problems ist hierbei zunächst die Frage, ob es sich beim Erwerb durch solche kirchliche Vermögensträger um einen Erwerb durch Landwirte oder Nichtlandwirte handelt. Es kommt also darauf an, ob juristische Personen ganz allgemein Landwirte im Sinne des Grundstücksverkehrsgesetzes sein können. Erst wenn dies bejaht werden kann, interessiert die Frage, ob diese Eigenschaft auch kirchlichen Rechtssubjekten zustehen kann und inwieweit dies etwa dann der Fall ist.

---

83) Dies darf freilich nicht gleichgesetzt werden mit der Frage der Wirtschaftsfähigkeit; diese Eigenschaft wird auch für juristische Personen zweifelsfrei bejaht, wenn auch an sie verschiedene Anforderungen gestellt werden.
Dies zeigt sich schon darin, daß bei der Wirtschaftsfähigkeit auf eine Fähigkeit des Erwerbers abgestellt wird; bei der Landwirtseigenschaft indes kommt es vielmehr darauf an, ob der Erwerber die Tätigkeit eines Landwirts - im Neben- oder Hauptberuf - ausübt. Es gibt also durchaus wirtschaftsfähige Personen, die Nichtlandwirte sind. Äußerst selten - wenn auch nicht undenkbar - ist dagegen wohl der Fall, daß ein Landwirt nicht wirtschaftsfähig ist.
Der Beantwortung dieser Frage kann nicht etwa deshalb ausgewichen werden, weil nach heutigem Recht (vgl. § 9 Abs. 1 - 7 GrstVG) vom Erwerber weder Wirtschaftsfähigkeit noch die Landwirtseigenschaft verlangt wird, juristische Personen also ohnehin vom ländlichen Grundstückserwerb nicht ausgeschlossen sind; dies bedeutet nämlich nicht, daß diese Momente beim Genehmigungsverfahren nicht berücksichtigt werden; in vielen Fällen gibt nämlich gerade dieser Gesichtspunkt den Ausschlag; für die Wirtschaftsfähigkeit vgl. oben S. 41 ff., für die Landwirtseigenschaft die folgenden Ausführungen, insbesondere aber S. 75 ff.

Während sich die Rechtsprechung[84] wie die Literatur[85] des öfteren mit dem Problem der Wirtschaftsfähigkeit (als des engeren Begriffes) von juristischen Personen auseinandergesetzt haben und das Vorliegen dieser Eigenschaft auch bei Rechtspersonen unter bestimmten Voraussetzungen bejaht haben[86], findet sich über die Frage, ob einer juristischen Person die Eigenschaft des Landwirts zukommen könne, nichts. Die Klärung dieser Frage ist aber für die kirchlichen Vermögensträger von entscheidender Bedeutung, da hiervon - wie noch zu zeigen sein wird - abhängt, ob an einen ländlichen Grundstückserwerb durch sie strenge oder weniger strenge Anforderungen zu stellen sind.
Das Oberlandesgericht Stuttgart[87] lehnt ausdrücklich die Landwirtseigenschaft einer juristischen Person (im behandelten Fall war dies eine Stadtgemeinde, die einen Regiebetrieb besaß und Mitglied beim Kreisbauernverband war) ab. Es spricht lediglich von der "theoretisch möglichen Betrachtungsweise, daß eine juristische Person Landwirt ist, sofern ein hauptberuflicher Landwirt in der Eigenschaft eines Organs für sie die Landwirtschaft ausübt", was dann freilich mit dem Grundsatz, Bauernland in Bauernhand zu bringen, nicht zu vereinbaren sei.
Wöhrmann[88] betrachtet die Frage vom Ergebnis her und be-

---

84) vgl. oben S. 43 f. Anm. 6).

85) vgl. oben S. 43 f. Anm. 6).

86) vgl. hierzu den oben - S. 50 f. - näher erläuterten Beschl. des BGH vom 11. 10. 1956, RdL 1956, S. 328 ff.

87) Beschl. vom 8. 12. 1958, RdL 1959, S. 66.

88) InfL 1960, S. 61.

zeichnet die Auffassung der angeführten Entscheidung als "sicher zu eng", da ja auch juristische Personen u. U. landwirtschaftliche Grundstücke, etwa zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dringend benötigen würden und keine Anhaltspunkte dafür gegeben seien, daß sie völlig vom Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ausgeschlossen sein sollten.

Es wirkt in der Tat ungewohnt und gekünstelt, einer juristischen Person (gleichgültig ob des staatlichen, kirchlichen oder privaten Rechts) die Eigenschaft eines Landwirts zuzuschreiben. Der Begriff des Landwirts, des Bauern, ist zusehr vom traditionellen, soziologischen und zum Teil auch heute noch von einem gewissen ständischen Denken her geprägt, als daß er sich einer juristischen Fiktion etwa der Art, "eine Stadt-, Kirchengemeinde u. ä. gilt als (oder ist) Landwirt im Sinne ..." beugen würde. Soweit solche Bestimmungen etwa in Satzungen von Berufsverbänden u. ä. vorkommen, mögen sie juristische Hilfskonstruktionen für den jeweiligen ganz speziellen Bereich sein; allgemeine Bedeutung kommt ihnen keinesfalls zu. Man käme nie auf die Idee, etwa zu sagen, die Gemeinde, die Gesellschaft usw. i s t Landwirt, sondern man sagt, sie hat, sie betreibt eine Landwirtschaft. Trotzdem tritt bei Grundstücksgeschäfimmer die Rechtsperson als solche auf, nicht etwa die die Landwirtschaft betreibende natürliche Person, der Verwalter usw. Es macht dabei auch weder sachlich noch formal einen Unterschied, ob diese natürliche Person in der Gesellschaft, staatlichen oder kirchlichen Gemeinde die Stellung eines

Organs bekleidet oder nicht[89]. Hierin einen sachlichen Unterschied zu sehen, würde einer allzu formalistischen Betrachtungsweise gleichkommen und überdies nur einen Teil der für natürliche Personen geltenden Grundsätze anwendbar machen[90].

Die angedeutete Schwierigkeit dürfte daher einer anderen Lösung zuzuführen sein.

bb) Lösungshinweise durch die bisherige Rechtsprechung und Literatur

aaa) Die Rechtsprechung

Dem Problem, im Genehmigungsverfahren sich mit dem Grundstückserwerb durch juristische Personen auseinandersetzen zu müssen, die man zwar nicht als Landwirte bezeichnete, aber doch nicht wie Nichtlandwirte behandeln konnte und auch nicht behandelte, ist insbesondere die Rechtsprechung schon seit langem begegnet[91].

---

89) ebenso wohl Herminghausen, Beiträge, S. 55: "Wenn ihnen (den juristischen Personen) natürliche Personen zur Verfügung stehen, die wirtschaftsfähig und in der Lage sind, das Grundstück selbständig zu bewirtschaften ... und außerdem die Gewähr besteht, daß dies auch in Zukunft der Fall sein wird".

90) Wie sollte z. B. bei solchermaßen als Landwirte erklärten juristischen Personen (etwa einer staatlichen oder kirchlichen Gemeinde oder Stiftung usw.) der für das Genehmigungsverfahren grundlegende Unterschied zwischen Landwirt im Hauptberuf und Landwirt im Nebenberuf anwendbar sein?

91) Beschl. des OLG Köln vom 7. 3. 1956, RdL 1957, S. 53 betreffend das auf überregionaler Grundlage gebildete gemeinnützige Siedlungsunternehmen des Deutschen Bauern-

Zwar waren die in diesen Fällen am Grundstückserwerb jeweils interessierten juristischen Personen gemeinnützige Siedlungsunternehmen und Teilnehmergemeinschaften im Flurbereinigungsverfahren, die durch den Grundstückserwerb gerade öffentliche Aufgaben und Interessen zu verfolgen hatten. Der wesentliche Punkt, worauf es in diesen Entscheidungen ankommt, ist aber vielmehr die Tatsache, daß von der Rechtsprechung diese juristischen Personen, obwohl sie - wohl aus den oben angeführten Gründen - nicht als Landwirte bezeichnet werden konnten, wie Landwirte behandelt wurden. Entscheidend in unserem Zusammenhang ist also nicht sosehr das Motiv dieser Entscheidungen - wohl die Tatsache, daß gemeinnützige Siedlungsunternehmen oder Teilnehmergemeinschaften vorlagen -, das zumindest mit zu dem angeführten Ergebnis führte, als vielmehr das Ergebnis selbst, das kurz ausgedrückt darin besteht, daß juristische Personen - wenn auch unter bestimmten Voraussetzungen - wie Landwirte behandelt werden können[92]. Dies ist zum

---

verbandes und anderer Landwirtschaftsverbände "Deutsche Bauernsiedlung GmbH"; des OLG Hamm vom 22. 10. 1957, RdL 1958, S. 35 betreffend die gemeinnützige Siedlungsgesellschaft "Rote Erde"; des OLG Düsseldorf vom 30. 11. 1960, RdL 1961, S. 68 betreffend das gemeinnützige Siedlungsunternehmen "Deutsche Bauernsiedlung"; des OLG Köln vom 17. 1. 1962, RdL 1962, S. 97 und vom 27. 3. 1963, RdL 1963, S. 206 bezüglich einer Teilnehmergemeinschaft im Flurbereinigungsverfahren.

92) So ganz deutlich der Beschl. des OLG Düsseldorf vom 30. 11. 1960, RdL 1961, S. 70: "Diese ... Unternehmen sind ebenso zu bevorzugen wie ein einzelner Landwirt"; ebenso der Beschl. des OLG Köln vom 17. 1. 1962, RdL 1962, S. 97: "Der Senat hat nämlich ... das Erwerbsinteresse der landw. Siedlungsunternehmen ... bzw. der Teilnehmergemeinschaften dem der hauptberuflichen Landwirte gleichgesetzt und dann in dem Erwerb durch einen

einen deswegen befriedigend, weil - wie oben ausgeführt - eine gekünstelte, dem natürlichen Sprachgebrauch und traditionellen Empfinden zuwiderlaufende Fiktion unnötig wird, zum anderen eine sinnvolle Einordnung juristischer Personen in den ländlichen Grundstücksverkehr ermöglicht wird.

bbb) Die Literatur

Aber auch in der Literatur hat diese Auffassung schon einen deutlichen Niederschlag gefunden. So kommt Rötelmann[93], betreffend eine Kirchengemeinde, die ausnahmsweise selbst wirtschaftet, zu folgendem Ergebnis: "Bei der Frage der gesunden Verteilung der Bodennutzung oder des Bodens selbst steht sie nicht anders da als eine selbst wirtschaftende natürliche Person". Der Versagungsgrund der ungesunden Verteilung der Bodennutzung habe, so heißt es hier weiter, bei selbst wirtschaftenden Kirchengemeinden dieselbe (volle) Bedeutung wie bei sonstigen selbst wirtschaftenden Erwerbern.
Im selben Sinne schreibt Ehrenforth[94]: "Der Forstfiskus ist Berufslandwirt oder doch diesem gleichzusetzen ... Dies gilt auch vom Domänenfiskus. Auch dieser ist Berufslandwirt".

Nichtland- oder forstwirt oder durch jemanden, der dies nur im Nebenberuf ist, eine ungesunde Erscheinung gesehen und die Genehmigung versagt".

93) MDR 1952, S. 523.

94) Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 430 (zu § 9 GrstVG); warum es freilich sinnvoller ist, zu sagen, der Sportfiskus sei dem Berufslandwirt gleichzusetzen, wurde oben - S. 74 - näher dargetan.

cc) Ergebnis

aaa) Die Einordnung selbstwirtschaftender juristischer Personen

Ist es grundsätzlich möglich, Rechtspersonen den (natürlichen) Landwirten im ländlichen Grundstücksverkehr gleichzustellen, so kommt es nun darauf an, den Kreis derjenigen juristischen Personen, die diese Gleichstellung verdienen, sinnvoll zu umgrenzen und die allgemeinen Erfordernisse zu bestimmen.
Diesen Kreis in eindeutiger Weise festzulegen und für die im einzelnen davon betroffenen kirchlichen Vermögensträger feste Normen aufzustellen, kann insbesondere wegen der Vielfalt der vorkommenden Möglichkeiten in diesem Rahmen nicht der Ort sein. Ganz allgemein wird man aber fordern müssen, daß diese Behandlung nur solche kirchliche Vermögensträger verdienen, die selbst einen Betrieb bewirtschaften, also eine Landwirtschaft betreiben, die jener eines privaten Landwirts, was Umfang des Betriebes, Art und Weise der Bewirtschaftung u. dgl. betrifft, vergleichbar ist.
Unberücksichtigt muß wohl bleiben, ob die Landwirtschaft durch eine Person geführt wird, die innerhalb der juristischen Person die Stellung eines Organs einnimmt, oder ob ein Verwalter damit betraut ist[95]. Weder jener noch dieser

95) A.A. der Beschl. des OLG Stuttgart vom 8. 12. 1958, RdL 1959, S. 66, das ohne nähere Begründung die Organstellung einer solchen natürlichen Person verlangt; auch

gewährleisten für sich allein eine gute Bewirtschaftung, da beide zumeist nur zeitlich begrenzt diese Funktion ausüben. Vielmehr wird man ganz allgemein darauf abstellen müssen, ob eine gute Bewirtschaftung gewährleistet ist und ob das auch in Zukunft der Fall sein wird[96]. Bei der Beantwortung dieser Frage können dann freilich nur landwirtschaftsrechtliche Gesichtspunkte eine Rolle spielen[97]. Ob dies der Fall ist, kann dann nur aus den gesamten Umständen des Einzelfalles ersehen werden[98].

Die Unterscheidung von solchen kirchlichen Vermögensträgern,

---

der BGH verlangt in seinem Beschl. vom 11. 10. 1956, RdL 1956, S. 328 in der vergleichbaren Frage der Wirtschaftsfähigkeit von juristischen Personen die Organstellung von wirtschaftsfähigen natürlichen Personen; vgl. oben S. 50 f.

96) so etwa auch der Beschl. des OLG Oldenburg vom 2. 10. 1952, NdsRpfl 1952, S. 201.

97) So müßte beispielsweise die Überlegung, die der OGH in seinem Beschl. vom 28. 9. 1949, RdL 1949, S. 259 angestellt hat, nämlich ob die erwerbende juristische Person (hier die Deutsche Missionsgesellschaft GmbH.) den ihr übertragenen Besitz zur Versorgung ihrer Internatszöglinge benötigt, vollkommen außer Ansatz bleiben. Diese Entscheidung, die von der Notwendigkeit der Eingliederung der Ostflüchtlinge, somit davon ausgegangen ist, ob der Erwerber schon den zu seiner Existenz notwendigen Grund hatte, mag von der damaligen Sicht aus gerechtfertigt gewesen sein. Heute haben derartige Überlegungen wohl kaum mehr einen Sinn, wo die Wanderung der ländlichen Grundstücke zum "besseren Wirt" nicht mehr verhindert werden soll; vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 561 (zu § 9); Lange, GrstVG, S. 177 (zu § 9); Bergmann, SchlHA 1961, S. 282.

98) Unproblematisch dürfte dies insbesondere bei jenen kirchlichen Vermögensträgern sein, die schon seit Jahrzehnten landwirtschaftliche Betriebe häufig in vorbildlicher Weise führen, zudem nicht selten als Ausbildungsstätten junger Landwirte Landwirtschaftsschulen unterhalten und meist sogar in besonderem Maße staatliches und auch privates Wohlwollen genießen. Hierher gehören eine Reihe von Ordens- und Missionsgesellschaften verschiedener Zweige.

die selber eine Landwirtschaft betreiben und solchen, die landwirtschaftliche Grundstücke lediglich verpachten, war indes auch der Rechtsprechung bisher nicht vollkommen fremd. So will das Oberlandesgericht München[99] überwiegende Belange einer kirchlichen Stiftung für einen Grundstückserwerb nur dann anerkennen, "wenn die Stiftung bereits Eigentümerin eines landw. oder forstw. Betriebes ist und für den Zuerwerb eines Grundstücks betriebswirtschaftliche Gründe ins Feld zu führen vermag ..." Dies zeigt, daß dieses Unterscheidungsmerkmal auch bisher herangezogen wurde, auch wenn man ihm nicht jene Bedeutung zugesprochen hat, die ihm sinnvollerweise zukommt.

bbb) Die rechtlichen Folgen dieser Einordnung

Sind nunmehr solchermaßen im Grundsätzlichen diejenigen kirchlichen Rechtspersonen abgegrenzt, die, was den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr angeht, wie (natürliche) Landwirte zu behandeln sind, gilt es nur noch festzustellen, daß für sie dieselben Regeln anwendbar sind, wie sie für den ländlichen Grundstückserwerb durch einen (hauptberuflichen) Landwirt gelten. Als Grundsatz[100] kann also davon ausgegangen werden, daß eine Grundstücksveräußerung an sie regelmäßig billigenswert ist und nur ausnahmsweise zu einer

---

99) Beschl. vom 22. 6. 1959, RdL 1959, S. 268.

100) Den durch Literatur und Rechtsprechung herausgearbeiteten, weitgehend auf den jeweiligen konkreten Einzelfall abstellenden Besonderheiten braucht hier nicht näher nachgegangen zu werden.

ungesunden Verteilung des Grund und Bodens führen wird[101]. Dies führt in aller Regel dazu, daß ein solcher Grundstückserwerb zu genehmigen ist, weil auch ihnen zugute kommt, daß "bei der zunehmenden Bodenverknappung landwirtschaftlicher Grundbesitz in erster Linie solchen Landwirten zukommen und vorbehalten bleiben sollte, die ihn selbst bewirtschaften"[102].

Anders wird nur dann zu entscheiden sein, wenn durch den Erwerb eine ungesunde Häufung von Grundbesitz entsteht[103]; doch wird man weiter als die frühere Rechtsprechung[104] den Versagungsgrund nur dann eingreifen lassen können, wenn eine wirklich untragbare Besitzanhäufung über das wirtschaftlich vertretbare Maß hinaus entsteht[105], die nicht schon dann gegeben ist, wenn der Erwerber bereits über eine ausreichende Existenzgrundlage verfügt und andere Landwirte

---

101) Wöhrmann, InfL 1960, S. 60; ders., RdL 1960, S. 19; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 556 (zu § 9); Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 9 Rdnr. 49; ferner Beschl. des BGH vom 11. 7. 1961, RdL 1961, S. 229; vom 12. 2. 1963, RdL 1963, S. 90.

102) Rundschreiben des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 30. 9. 1959, abgedruckt bei Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 424 f. (zu § 9 GrstVG).

103) Wöhrmann, InfL 1960, S. 60; ders., RdL 1960, S. 21; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 557 (zu § 9); Rötelmann, MDR 1952, S. 523; Herminghausen, Beiträge, S. 52: "Es muß auf eine gesunde Verteilung der landwirtschaftlichen Besitzgrößen ... hingewirkt werden; über die Vereinigung mehrer Betriebe vgl. unten S. 123 f.

104) insbesondere die bereits angeführten Beschl. des OGH vom 30. 6. 1949, RdL 1949, S. 163 und vom 30. 11. 1949, RdL 1950, S. 61.

105) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 567 (zu § 9).

das Grundstück dringender benötigen; eine weitere Regulierung des ländlichen Bodenverkehrs würde dem Sinn der Genehmigungsvorschriften, die ein negatives Mittel der Grundstückslenkung darstellen, widersprechen. Den Käufer auszuwählen, muß in dem noch verbleibenden Rahmen ausschließlich Sache des Verkäufers sein[106].

Weiter wird der Grundstückserwerb grundsätzlich nicht zu billigen sein, wenn er lediglich einer Kapitalanlage dient[107] Wenn dies auch im konkreten Fall oft schwer zu entscheiden ist, so wird man doch auch in Zukunft nicht von dieser Forderung abgehen können.

Nicht mehr - wie früher - unter dem Gesichtspunkt der ungesunden Bodenverteilung brauchen die nach wie vor häufig vorkommenden Fälle betrachtet werden, in denen insbesondere Kirchengemeinden, aber auch andere kirchliche Vermögensträger - meist landwirtschaftliches - Ersatzland erwerben für Grundstücke, die sie für zumeist öffentliche Zwecke hergegeben haben. Diese Grundstücksgeschäfte, die meist deshalb genehmigt wurden, weil - gesetzlich an sich nicht vorgesehen - "besonders triftige Gründe"[108] für den Erwerb sprachen, haben im neuen Grundstücksverkehrsrecht eine spe-

---

106) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 556 (zu § 9).

107) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 558 (zu § 8); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 435 (zu § 9 GrstVG); Lange, GrstVG, S. 180 (zu § 9); Wöhrmann, GrstVG, § 9 Rdnr. 75 - 79; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 9 Rdnr. 63 f.; ferner Beschl. des BGH vom 12. 2. 1963, RdL 1963, S. 90 (eine grundlegende Entscheidung zum Problem der ungesunden Bodenverteilung mit weiteren Nachweisen, a.a.O., S. 93).

108) Wöhrmann, InfL 1960, S. 61.

zielle Regelung gefunden[109].

d) Die Stellung der nicht selbst wirtschaftenden kirchlichen Rechtssubjekte

Auch alle nunmehr behandelten Rechtssubjekte zusammengenommen machen noch nicht die Gesamtheit der kirchlichen Vermögensträger aus, die als Vertragspartner im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr in Frage kommen können.
Es fehlt noch jene Vielzahl von kirchlichen Anstalten, Stiftungen, Vereinen, Gesellschaften u. ä., die nicht zu den mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften[110] zählen, deren Vermögen diesen häufig auch nicht unmittelbar zu dienen bestimmt ist[111] und die schließlich im Sinne des obigen Abschnitts im ländlichen Grundstücksverkehr den (natürlichen) Landwirten auch nicht gleichgestellt werden können[112]. Es sind dies im wesentlichen diejenigen, religiösen oder aber Wohltätigkeitszwecken dienenden kirchlichen Anstalten, Stiftungen usw., die ländlichen Grund und Boden zwar im Eigentum haben, aber nicht selber bewirtschaften, häufig also lediglich daran interessiert sind, den Pachtzins zu erheben, den diese Grundstücke abwerfen.
Diese Vielzahl von Vermögensträgern muß man nun mit allen

---

109) Vgl. oben S. 32 ff.

110) Vgl. oben S. 9 ff.

111) Vgl. oben S. 17 ff., 68 ff.

112) Vgl. oben S. 71 ff.

sich daraus ergebenden Folgerungen und trotz der Tatsache, daß sie bereits ländlichen Boden besitzen, im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr als Nichtlandwirte behandeln. Das bedeutet freilich in der Regel nicht, daß sie als wirtschaftsunfähig zu behandeln sind. Mit den oben[113] näher angeführten Erläuterungen und Begründungen wird insbesondere bei ihnen der Begriff der Wirtschaftsfähigkeit in der Regel sinnvoll umgedeutet werden müssen in die Fähigkeit, ordnungsgemäß zu verpachten.

Da es keine Käufer gibt, die "schlechthin vom Grundstückserwerb ausgeschlossen wären"[114], sind auch diese - freilich unter weniger günstigen Voraussetzungen - in der Lage, landwirtschaftliche Grundstücke zu erwerben. Auch hier soll auf die von Rechtsprechung und Literatur herausgebildeten Grundsätze in groben Umrissen eingegangen werden.

Es kann dahingestellt bleiben, ob, wie die frühere Rechtsprechung[115] einhellig angenommen hat, ein Grundstückserwerb durch Nichtlandwirte in aller Regel eine ungesunde Erscheinung darstellt; zuzustimmen ist auf jeden Fall der Auffassung, daß ein hauptberuflicher Landwirt[116] solchen Interessenten grundsätzlich, d. h. wenn nicht besonders triftige Gründe für den Erwerb vorliegen, vorzuziehen ist. Vor-

---

113) vgl. oben S. 51 ff.

114) Wöhrmann, InfL 1960, S. 61.

115) so etwa Beschl. des BGH vom 11. 7. 1961, RdL 1961, S. 229; vom 10. 7. 1962, RdL 1962, S. 263; aber auch im Beschl. des BGH vom 12. 2. 1963, RdL 1963, S. 90 und des OLG Hamm vom 16. 6. 1964, RdL 1965, S. 120 wird dieser Standpunkt noch vertreten.

116) und man muß hinzufügen: ein diesen gleichzustellender Vermögensträger; vgl. oben S. 71 ff.

aussetzung für einen Grundstückserwerb durch solche - wie Nichtlandwirte zu behandelnden - kirchlichen Rechtssubjekte ist also, daß bis zur Entscheidung der letzten Tatsacheninstanz[117] keine Interessenten aus den Kreisen der Landwirtschaft vorhanden sind[118]. Nun ist freilich die Genehmigung auch dann zu erteilen, wenn etwa andere Nichtlandwirte als Interessenten auftreten, die das Grundstück dringender benötigen[119].

Bei den Interessenten aus den Kreisen der Landwirtschaft ist freilich Voraussetzung, daß er erwerbswillig, erwerbsgeeignet und bereit ist, den Preis zu bezahlen[120].

Was den Grundstückserwerb angeht, der lediglich der Kapitalanlage dient, so ergeben sich zu den oben gemachten Ausführungen keine wesentlichen Unterschiede, so daß ein Hinweis auf sie genügen mag[121].

---

117) Statt vieler anderer damit übereinstimmender Entscheidungen vgl. den dies besonders deutlich aussprechenden Beschl. des BGH vom 4. 7. 1957, RdL 1957, S. 241.

118) Bergmann, SchlHA 1961, S. 282; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 567 ff. (zu § 9); Lange, GrstVG, S. 178 (zu § 9); Wöhrmann, GrstVG, § 9 Rdnr. 57 - 63; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 9 Rdnr. 46, 71; ferner eine Auswahl aus der Rechtsprechung: Beschl. des BGH vom 5. 2. 1957, RdL 1957, S. 241; vom 10. 7. 1962, RdL 1962, S. 263 (grundlegend); des BayObLG vom 28. 6. 1960, RdL 1960, S. 237; des OLG Karlsruhe vom 29. 5. 1963, RdL 1963, S. 266.

119) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 548 (zu § 9); Wöhrmann, GrstVG, § 9 Rdnr. 51; ders., RdL 1960, S. 20; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 9 Rdnr. 73.

120) vgl. im einzelnen Wöhrmann, InfL 1960, S. 74 ff.; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 568 f. (zu § 9); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 429, 431 (zu § 9 RSiedlG).

121) vgl. oben S. 82 Anm. 107) mit den dort angeführten Hinweisen.

Dasselbe gilt auch, was den Erwerb von Ersatzland betrifft, sodaß auch hier auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen werden kann[122].

---

122) vgl. oben S. 32 ff.

2. Abschnitt:

Die rechtliche Stellung der Kirche nach dem Reichssiedlungsgesetz

I. Grundlegendes zum Reichssiedlungsgesetz

1. Bedeutung des Reichssiedlungsgesetzes

Das Reichssiedlungsgesetz vom 11. 8. 1919 (RGBl. II S. 1429) ist aus der Verordnung vom 29. 1. 1919 (RGBl. I S. 115) zur Beschaffung von landwirtschaftlichem Siedlungsland hervorgegangen. War schon anläßlich der Verabschiedung des zweiten Ergänzungsgesetzes zum Bundesvertriebenengesetz[1] von einer gesamten Neuregelung der Finanzierung der landwirtschaftlichen Siedlung die Rede, so drang später die Auffassung durch, daß die Beschaffung von Land in der ländlichen Siedlung letztlich eine Art des Grundstücksverkehrs ist[2]. So hat denn auch das Reichssiedlungsgesetz nach einer Reihe von Änderungen und Ergänzungen[3], die letzte grundlegende Änderung, insbesondere hinsichtlich

---

1) Deutscher Bundestag, 2. Wahlperiode, S. 13497.

2) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1092 (zu § 27).

3) so durch die Gesetze vom 7. 6. 1923 (RGBl. I S. 364), vom 18. 8. 1923 (RGBl. I S. 805), vom 8. 7. 1926 (RGBl. I S. 398), durch das Bundesvertriebenengesetz vom 19. 5. 1953 (BGBl. I S. 201); ferner ist das Reichssiedlungsgesetz, insbesondere was Finanzierung und Landbeschaffung betrifft, durch das Siedlungsförderungsgesetz vom 15. 5. 1953 (BGBl. I S. 224), durch das Bundesvertriebenengesetz und durch die Bodenreformgesetze der Länder fortgeführt worden; vgl. hierzu Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 52 (Einführung).

der Gestaltung des Vorkaufsrechts durch das Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. 7. 1961[4] erhalten. Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht des gemeinnützigen Siedlungsunternehmens ist als Instrument zur positiven Grundstückslenkung eng in das behördliche Verfahren der Genehmigung von Grundstücksveräußerungen eingebaut worden[5].

Neben dem Reichssiedlungsgesetz besteht eine Reihe weiterer Siedlungsgesetze des Bundes und des ehemaligen Reiches[6]. Sie alle betreffen für das Thema jedoch nicht einschlägige Spezialgebiete und können daher nicht Gegenstand der anstehenden Untersuchungen sein.

Die nach dem Reichssiedlungsgesetz erforderliche Errichtung der gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, deren Kreis durch das Grundstücksverkehrsgesetz erheblich erweitert worden ist, ist Aufgabe der Länder[7].

Das Reichssiedlungsgesetz hat diesen siedlungsrechtlichen Institutionen zur Durchsetzung der Siedlungsaufgaben das Enteignungsrecht und das Vorkaufsrecht in die Hand gege-

---

4) vgl. § 27 GrstVG.

5) vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1092 (zu § 27); ferner Bericht des Ernährungsausschusses, a.a.O., S. 2.

6) vgl. Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 53 ff. (Einführung).

7) vgl. § 1 Abs. 1 RSiedlG und Art. 83 GG; der umstrittene Unterschied zwischen dem "gemeinnützigen Siedlungsunternehmen" und dem "Siedlungsunternehmen" kann hier ebenso wie deren Rechtsnatur außer Acht gelassen werden, da es sich hierbei um eine das Thema nicht berührende Spezialfrage handelt; vgl. hierzu im einzelnen Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 119 ff. (zu § 1 RSiedlG); ferner Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1094 ff. und die hier angeführten weiteren Literaturnachweise.

ben[8].

2. Bedeutung des Reichssiedlungsgesetzes für die Kirche

Unter ländlicher Siedlung, die bis weit ins Mittelalter (insbesondere in die Zeit der West-Ost-Siedlung) zurückreicht[9], versteht man ganz allgemein die Beschaffung neuer oder die Vergrößerung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe auf den Umfang eines bäuerlichen Familienbetriebes sowie die Schaffung von Nebenerwerbsstellen[10]. Eine erschöpfende Begriffsbestimmung gibt es indes - auch im Reichssiedlungsgesetz selbst - nicht.

Das Reichssiedlungsgesetz bildet die Rechtsgrundlage für eine Reihe von Maßnahmen, die diesen Zwecken dienen[11]. Der größte Teil davon ist für das zu behandelnde Thema, also für kirchliche Vermögensträger nicht einschlägig oder läßt zum Mindesten ihre Rechtsstellung nicht von der ande-

---

8) Die Begründung von Landlieferungsverbänden (§§ 12 ff. RSiedlG) ist praktisch überholt. Der Zweck der Landlieferungsverbände, Land für Siedlungszwecke zu beschaffen, wurde zum Inhalt der Bodenreformgesetzgebung. Die Bodenreformgesetze ihrerseits sind zum Teil wieder aufgehoben; in einigen Ländern (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz) gelten sie formal weiter, werden aber kaum noch angewandt; vgl. im einzelnen Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 236 f. (zu § 12 RSiedlG).

9) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1090 (zu § 27).

10) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1090 (zu § 27); über die Vielzahl von Siedlungsarten vgl. Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 91 ff., insbesondere S. 101 ff. (jeweils zu § 1 RSiedlG).

11) vgl. im einzelnen Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 59 f. (Einführung).

rer Rechtssubjekte abweichen[12]. In diesem Zusammenhang ausschlaggebend sind lediglich alle jene in diesem Gesetz geregelten Maßnahmen, die - im weiteren Sinn - den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken unmittelbar betreffen und bezüglich derer für kirchliche Rechtssubjekte, sei es daß sie als Erwerber oder als Veräußerer auftreten, eine von gewöhnlichen (natürlichen und juristischen) Personen verschiedene Rechtsstellung in Frage kommen kann.

Was die Stellung der Kirche nach diesem Gesetz angeht, so kommen dessen Bestimmungen für sie vor allem in zweifacher Hinsicht in Betracht. Zum ersten kommt es darauf an, ob das Enteignungsrecht gemäß § 3 RSiedlG auch das Vermögen der Kirchen ergreifen kann; dies wiederum kann nicht ausschließlich vom siedlungsrechtlichen Standpunkt aus beantwortet werden: Vorschriften, die, angewandt auf kirchliche Rechtssubjekte, eine Wegnahme kirchlichen Vermögens zur Folge haben können, müssen auch danach beurteilt werden, ob nicht andere Bestimmungen, insbesondere verfassungsrechtliche Garantien eine Modifizierung derselben für diesen Bereich zur Folge haben können.

Zum zweiten ist für die Kirche bedeutsam, ob das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht gemäß § 4 RSiedlG auch bei Vermögensgeschäften der Kirche Anwendung finden kann und gegebenen-

---

12) Auch das Gesetz zur Ergänzung des Reichssiedlungsgesetzes vom 4. 1. 1935 (RGBl. I S. 1), das den freihändigen Erwerb von verpachteten oder mit Hypotheken usw. belasteten Grundstücken in einem Siedlungsverfahren wesentlich erleichtert, ist nicht einschlägig; dasselbe gilt auch von der Fülle von ergangenen Landessiedlungsgesetzen; vgl. hierzu im einzelnen Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 67 ff. (Einführung).

falls auf welchen Kreis sich eine solche Anwendung erstrecht.

II. Das siedlungsrechtliche Enteignungsrecht

1. Gegenstand des Enteignungsrechts

Was die Enteignung gemäß § 3 Abs. 1 RSiedlG betrifft, so unterliegt ihr "unbewirtschaftetes oder im Wege der dauernden Brennkultur oder zur Torfnutzung verwendetes Moorland oder anderes Ödland". Moorland darf dabei weder kultiviert noch bewirtschaftet sein[13]. Die nähere Bestimmung darüber, was als solches Land zu gelten hat, obliegt im übrigen den sachlich dafür zuständigen Landesministern[14]; eine gesetzliche Definition im Reichssiedlungsgesetz findet sich dagegen nicht. Was als Ödland zu gelten hat, darüber findet sich eine Bestimmung in den Preußischen "Richtlinien zur Bestimmung des Begriffs Ödland nach § 3 RSG"[15]. Hiernach sind

---

13) Haack, RSiedlG, S. 61 (zu § 3); Die Verwendung des Moorlandes zur Erzeugung von Torf oder sonstigen Brennmaterialien hindert die Enteignung nur dann, wenn es zur Torfnutzung, insbesondere zur Deckung des Brennstoffbedarfs oder zur sonstigen Spezialverarbeitung für den landwirtschaftlichen Betrieb oder den dazugehörigen Nebenbetrieb unbedingt notwendig ist; vgl. Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 137 (zu § 3 RSiedlG); Haack, RSiedlG, S. 63 (zu § 3).

14) § 3 der Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zum Reichssiedlungsgesetz vom 26. 9. 1919 (Zentralblatt f. das Dt. Reich 1919, S. 1143), abgedruckt bei Ehrenforth, Wohn- und Siedlungsrecht, Nr. 401, in Verb. mit Art. 129 GG.

15) Erlaß des Preußischen Landwirtschaftsministeriums vom 17. 5. 1926(Archiv für Innere Kolonisation Bd. 18, S. 208).

Ödland im Sinne des Reichssiedlungsgesetzes Moor-, Heide- und ähnliche Ländereien, die ohne planmäßige Bewirtschaftung im wesentlichen sich selbst überlassen sind und deren etwaige Benutzung gegenüber der von Kulturland unverhältnismäßig weit zurücksteht. Da das Ödland zur Besiedlung mit Kleinlandwirten bestimmt ist, muß es jedoch zur Umwandlung in landwirtschaftliches Nutzland geeignet sein[16]. Diese aufgeführten Ländereien dürfen im Enteignungswege nur für Besiedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Es fallen darunter alle Maßnahmen, die zur Errichtung neuer Siedlerstellen, der Fertigung und Vergrößerung bestehender Siedlerstellen durch Anliegersiedlung und sonstigen Zuerwerb von Land dienen[17].

2. Die Enteignung von Kirchenland

Nicht selten stehen auch solche Ländereien im Eigentum kirchlicher Vermögensträger. Bei Kirchenland handelt es sich selten um selbstbewirtschaftetes Land; der Großteil kirchlichen Besitzes ist verpachtet. Nicht selten geht der Gesetzgeber gerade davon aus[18]. Zu den gewöhnlichen Betriebs- und Unterhaltungskosten, kommen für den bewirtschaftenden Pächter oder sonstigen Nutzungsberechtigten auch noch die zu entrichtenden Pachtzinsen oder

16) vgl. dazu im einzelnen den Erlaß des Preußischen Landwirtschaftsministeriums vom 17. 5. 1926 (Archiv für Innere Kolonisation Bd. 18, S. 208).

17) Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 139 (zu § 3 RSiedlG).

18) vgl. oben S. 24.

sonstigen Überlassungsentgelte. Wenn es sich hierbei auch durchwegs um eine Verpachtung nach sozialen Gesichtspunkten handelt, sich der Pachtzins also auch im sozial und betriebswirtschaftlich vertretbaren Rahmen bewegte, so bedeutet er doch eine zusätzliche Belastung. Es ist daher verständlich, daß diese Tatsache nicht selten dazu führte, daß auch Kirchenland zu unbewirtschaftetem Land wurde wie landwirtschaftlicher Grund und Boden in privaten Händen.

a) Auswirkung der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie auf die Enteignung kirchlichen Besitzes

Bleibt also zunächst noch die Frage zu beantworten, ob diese Ländereien von der siedlungsrechtlichen Enteignung ergriffen werden können, d. h. ob nicht unter anderen Gesichtspunkten eine Enteignung zu unterbleiben hat. Praktisch läuft diese Frage darauf hinaus, ob diese Enteignung gegenüber kirchlichen Vermögensträgerns mit der über Art. 140 Bestandteil des Grundgesetzes gewordenen Eigentumsgarantie des Art. 138 Abs. 2 WRV[19] übereinstimmt; dieser Artikel bestimmt: "Das Eigentum und andere Rechte der Religionsgesellschaften und religiösen Vereine an ihren für Kultus-, Unterrichts- und Wohltätigkeitszwecke bestimmten Anstalten, Stiftungen und sonstigen Vermögen werden gewährleistet"[20].

---

19) Denselben Schutz gewährt Art. 146 der Bayerischen Verfassung vom 2. 12. 1946 (GVBl. S. 333).

20) Diese Frage soll hier deshalb in aller Kürze angeschnitten werden, weil ihre Beantwortung einmal zur Abrundung des Bildes erforderlich ist, zum anderen, weil dieses Problem in anderen Gesetzen, die die Möglichkeit von Enteignungen vorsehen, sich in nahezu gleicher Form darstellt.

Diese Frage ist inzwischen nahezu einhellig bejaht worden. Art. 138 Abs. 2 WRV schützt die Religionsgesellschaften und religiösen Vereine in erster Linie vor der entschädigungslosen Wegnahme ihres Gutes, somit vor jeder Art von Säkularisation[21]. Die Rechtmäßigkeitsvoraussetzung ist also die gerechte Entschädigung. Wesentlich für die heutige Rechtslage ist also, daß diese Eigentumsgarantie nicht vor einer Enteignung schützt, die nach Maßgabe der allgemeinen Gesetze, die Enteignungsmöglichkeiten zulassen, erfolgen kann.

---

21) Anschütz, Die WRV, S. 654; Nipperdey, Die Grundrechte, 2. Bd., S. 383, wo a.a.O., Anm. 57) ausdrücklich auf das nach dem Reichssiedlungsgesetz zulässige Enteignungsrecht Bezug genommen wird; Ebers, Staat und Kirche, S. 215; auch Ebers nimmt a.a.O., Anm. 2) ausdrücklich auf das siedlungsrechtliche Enteignungsrecht Bezug; Heckel, Kirchengut und Staatsgewalt, in: Rechtsprobleme in Staat und Kirche (Festschrift für Rudolf Smend zum 70. Geburtstag), S. 138; Schoen, Das neue Verfassungsrecht der evangelischen Landeskirchen in Preußen, S. 32; Holstein, Die Freiflächenausweisung der Friedhöfe und Art. 138 der Reichsverfassung, DJZ 1929, Sp. 1203 f.; Rieß, Die Freiflächenausweisung der Friedhöfe und Art. 138 RVerf., DJZ 1929, Sp. 1408 f.
A.A. Huber, Die Garantie der kirchlichen Vermögensrechte in der Weimarer Verfassung, S. 22 ff., der durch eine extensive Interpretation des Art. 153 Abs. 3 WRV der Garantie des Art. 138 Abs. 2 WRV einen verhältnismäßig geringen Spielraum zuspricht.
Mikat, Kirchen und Religionsgemeinschaften, a.a.O., S. 221 f. will dagegen den Eigentumsschutz für die Kirche noch weiter ausdehnen und meint, eine Enteignung verbiete sich überall da, wo sie eine Zweckentfremdung des kirchlichen Eigentums bedeutet. So könnten kirchliche Grundstücke für Siedlungszwecke beispielsweise nur mit Einwilligung der Kirchen entzogen werden. Darin, daß bei Enteignungen von Kirchengut strengere Maßstäbe anzulegen sind (so auch Heckel, a.a.O., S. 141 f.) wird man zustimmen können; was die Enteignung für Siedlungszwecke angeht, so werden die unten auf S. 95 ff. gemachten Ausführungen dieser Forderung gerecht. Die Enteignung von Kirchenland in den Fällen der Zweckentfremdung jedoch grundsätzlich von der Zustimmung abhängig zu machen, geht entschieden zu weit, zumal man dann von einer Enteignung nicht mehr sprechen kann, ihre Zulässigkeit gegenüber Kirchen somit völlig ablehnt.

soweit darin gerechte Entschädigungen vorgesehen sind[22].

b) Grenzen der siedlungsrechtlichen Enteignungsmöglichkeit gegenüber kirchlichen Vermögensträgern

Befindet sich also Kirchenland, gleichgültig welcher kirchlichen Rechtsperson es im einzelnen gehört, in dem vom Reichssiedlungsgesetz vorausgesetzten Zustand, so kann es grundsätzlich nach den siedlungsrechtlichen Vorschriften bei Gewährung einer gerechten, also angemessenen Entschädigung enteignet werden.

Eine wesentliche Grenze muß indes in diesem Zusammenhang gezogen werden. Die Enteignungsvorschriften des Reichssiedlungsgesetzes will "mit dem unterträglichen Zustand aufräumen, daß weite und wertvolle Moor- und Ödländereien unter mißbräuchliches Ausnutzung des im Eigentums enthaltenen Herrschaftsrechtes im Privatbesitz festgehalten werden, obwohl der Eigentümer die mit dem Eigentum ebenfalls untrennbare Pflicht zur landwirtschaftlichen Nutzbarmachung vernachlässigt"[23]. Hieraus ergibt sich der Schluß, daß für die siedlungsrechtliche Enteignung dann kein Raum ist,

---

22) Da es sich bei den Gegenständen des siedlungsrechtlichen Enteignungsrechts weder um res sacrae noch auch um kirchliches Verwaltungsvermögen handelt, sonstiges Kirchenvermögen aber gemäß Art. 138 Abs. 2 WRV nicht den strengen Eigentumsschutz genießt wie jenes, ist eine angemessene Entschädigung als ausreichende Entschädigung anzusehen; vgl. Grundmann, Artikel: Säkularisation, in: Evangelisches Staatslexikon, Sp. 1895 f.; Nipperdey, Die Grundrechte, 2. Bd., S. 383; Ebers, Staat und Kirche, S. 215; a.A. Heckel, a.a.O., S. 138; Mikat, Kirchen und Religionsgemeinschaften, a.a.O., S. 222, die eine Enteignung nur gegen vollen Wertersatz zulassen.

23) Ponfick-Wenzel, RSiedlG, S. 177 (zu § 3).

wenn diese Voraussetzungen nicht zutreffen, d. h. also, wenn keine mißbräuchliche Ausnutzung des Eigentums vorliegt. Dies wird man dann annehmen müssen, wenn eine Pflicht zur landwirtschaftlichen Nutzbarmachung nicht besteht bzw. wenn diese Pflicht mit anderen Pflichten in Konkurrenz tritt. Dies führt folgerichtig dazu, daß eine siedlungsrechtliche Enteignung von Kirchenland dann nicht in Frage kommen kann, wenn dieses Land anderen den Kirchen, ihnen eingegliederten Stiftungen, Anstalten und dgl. obliegenden Aufgaben zu dienen bestimmt ist, oder in absehbarer Zeit einer solchen Aufgabe zugeführt werden soll. Als solche Aufgaben kommen, ohne sie im einzelnen aufzählen zu wollen, alle diejenigen in Betracht, die von den Kirchen herkömmlicherweise erfüllt werden[24].

Wenn beispielsweise Moorland, das der Eigentümer in seinem Wirtschaftsbetrieb benötigt, nicht enteignet werden kann - denn "insoweit geht das Privatinteresse des Eigentümers dem Siedlungsinteresse vor"[25] -, wenn also Privatinteresse dem Siedlungsinteresse vorgehen kann, dann kann diesem erst recht - so muß man folgerichtig weiterschließen - das öffentliche Interesse an der Lösung kirchlicher Aufgaben, die weitgehend der allgemeinen Daseinsvorsorge[26] dienen, vorgehen.

---

24) Als Aufgaben, die in diesem Zusammenhang in erster Linie in Betracht kommen, seien etwa erwähnt: Errichtung, ggf. Erweiterung von Kirchengebäuden, Friedhöfen, Schulen, kirchlichen Anstalten und dgl. mehr.

25) Haack, RSiedlG, S. 63 (zu § 3); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 137 (zu § 3 RSiedlG).

26) Im Sinne von Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts, I. Bd., S. 320 ff., wenn es sich dabei freilich auch nicht um von der staatlichen Verwaltung bewältigte Daseinsvorsorge handelt.

Ein grundlegender Unterschied freilich zwischen Religionsgesellschaften etwa und ihnen zugeordnete Anstalten und Stiftungen usw. oder zwischen kirchlichen Rechtssubjekten, denen die Eigenschaft einer Körperschaft des öffentlichen Rechts zukommt und solchen, die privatrechtlich organisiert sind, ist in diesem Zusammenhang nicht gerechtfertigt. Nach der oben entwickelten Auffassung wird sich eine unterschiedliche Behandlung des einzelnen kirchlichen Rechtssubjekts freilich insoweit ergeben, als es von seiner Aufgabenstellung her bereits bedingt ist. Eine Kirchengemeinde oder kirchliche Stiftung oder Anstalt etwa, die zur Bewältigung der ihr obliegenden Aufgaben keine oder keine weiteren Grundstücke (die grundsätzlich von der siedlungsrechtlichen Enteignung ergriffen werden können) benötigt oder sie für diese Zwecke unmittelbar nicht verwenden kann oder will[27], könnte insoweit eine Enteignung nicht verhindern.

Als Ergebnis ist also festzuhalten: Kirchengrundstücke sind grundsätzlich von der siedlungsrechtlichen Enteignung nicht ausgenommen. Sie sind davor jedoch insoweit geschützt, als sie den Aufgaben ihres Trägers unmittelbar zu dienen bestimmt sind oder dieser Bestimmung in absehbarer Zeit zugeführt werden sollen.

---

27) Eine solche unmittelbare Verwendung ist freilich nur dann gegeben, wenn das Grundstück, das zur Enteignung ansteht, als solches diesen Zwecken dient oder dienen wird; eine unmittelbare Verwendung wird jedenfalls dann nicht mehr angenommen werden können, wenn lediglich die durch Verpachtung oder - was hier, da es sich ja im wesentlichen um Ödland handelt, näher liegt - durch sonstige Nutzungsüberlassung erzielten Erlöse diesen Zwecken zugeführt werden oder werden sollen.

III. Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz

1. Allgemeines

Über die Enteignungsmöglichkeit hinaus bietet das Reichssiedlungsgesetz in § 4 den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen das gesetzliche Vorkaufsrecht[28]).

Gerade im Institut des gesetzlichen Vorkaufsrechts zeigt sich der enge Zusammenhang zwischen dem Grundstücksverkehrsgesetz und dem Reichssiedlungsgesetz. Besteht nach jenem nur die Möglichkeit der negativen Grundstückslenkung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, so sieht dieses gerade in der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts neben der Enteignungsmöglichkeit ein Instrument zur positiven Grundstückslenkung - im Sinne der Verbesserung des Agrargefüges[29]) - vor. Das Vorkaufsrecht ist durch das Grund-

---

28) Die Frage der Rechtsnatur des Vorkaufsrechts kann in diesem Zusammenhang nur angedeutet werden. Sie ist ein juristisches Spezialproblem und beeinträchtigt nicht die Stellung der Kirche. Ob das Vorkaufsrecht öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Natur ist oder ob es dem Verwaltungsprivatrecht angehört (wie Schack, Das gesetzliche Vorkaufsrecht, DVBl. 1961, S. 231 ff. mit beachtlicher Begründung meint), hat lediglich formale Bedeutung, weil es nur auf das durch seine Ausübung zustande gekommene Rechtsverhältnis Einfluß nimmt; die materielle Rechtsstellung weder des Ausübungsberechtigten noch des Betroffenen berührt dies nicht; vgl. hierzu Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1098 ff. (zu § 27) und die dort angeführte Literatur und Rechtsprechung; insbesondere aber Schack, a.a.O., S. 231 ff.; Kahlke, Das gesetzliche Vorkaufsrecht der landwirtschaftlichen Siedlung, S. 61 ff.; Alberty, Das Vorkaufsrecht der gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften, S. 34 f.

29) Dies bedeutet auch eine Ausdehnung der Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts gegenüber der früheren Re-

stücksverkehrsgesetz in das behördliche Verfahren der Genehmigung von Grundstücksveräußerungen dergestalt eingebaut worden, daß es immer dann entsteht, wenn eine Veräußerung durch Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück erfolgt, die der Verbesserung der Agrarstruktur nicht dient[30]. An das Bestehen solcher Bedenken ist es also gebunden.

Gegenstand dieses Vorkaufsrechts sind - anders als im Falle der Enteignung - landwirtschaftliche[31] Grundstücke[32] oder Moor- und Ödland, das in landwirtschaftliche Kultur gebracht werden kann. Grundsätzlich nicht davon betroffen sind forst-

---

gelung, die nunmehr die in § 1 RSiedlG bestimmten Zwekke beschränkt war; vgl. Bericht des Ernährungsausschusses, a.a.O., S. 2.

30) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1092 (zu § 27).

31) Landwirtschaft versteht sich hier wie im Grundstücksverkehrsgesetz als Bodenbewirtschaftung und die mit der Bodennutzung verbundene Tierhaltung, um pflanzliche oder tierische Erzeugnisse zu gewinnen sowie die Fischerei in Binnengewässern, § 1 Abs. 2 GrstVG; vgl. Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1112 (zu § 27).

32) Ob dem Vorkaufsrecht das Grundstück im Rechtssinn, d. h. also der räumlich abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer gebucht ist (oder ein Teil desselben) unterliegt oder ob die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit maßgebend ist, ist zwar von theoretischer wie insbesondere von praktischer Bedeutung; im Zusammenhang mit dem Thema spielt dies aber keine Rolle; vgl. hierzu Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1110 f. (zu § 27), der den wirtschaftlichen Grundstücksbegriff vertritt und die Ausführungsbestimmungen des Reichsarbeitsministers zum Reichssiedlungsgesetz vom 26. 9. 1919 zu § 4 auch insoweit weiter gelten läßt; andererseits Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 156 ff. (zu § 4 RSiedlG), der sich nach eingehender Begründung für den Grundstücksbegriff im Rechtssinn entscheidet; ebenso Vorwerk- von Spreckelsen, GrstVG, § 27 Rdnr. 13 - 23; sämtliche mit weiteren Literaturnachweisen.

wirtschaftliche Grundstücke und Wald[33], ebenso nicht Moor- und Ödland, das sich nur für forstwirtschaftliche Kultur eignet[34]. Die Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist - vorbehaltlich von Änderungen durch die Landesregierungen[35] - eine Mindestgrundstücksgröße von 2 Hektar und das Vorliegen eines Kaufvertrags[36].

Die Tatsache, daß das Vorkaufsrecht unter den gesetzlichen Voraussetzungen immer dann ausgeübt werden kann, wenn kirchliche Vermögensträger Grundstücke durch Kaufverträge veräußern, beeinträchtigt die kirchliche Rechtsstellung nicht, da kaum vorstellbar ist, daß insoweit ein Interesse bestehen wird, auf diese Weise Grundstücke etwa gerade an eine bestimmte natürliche oder juristische Person zu bringen. Wäre ein solches Interesse aber im konkreten Fall einmal verletzt, so wird man dann jedoch noch nicht von einer Beeinträchtigung der Rechtsstellung sprechen können[37].

---

33) Herminghausen, Beiträge, S. 82 f.; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1112 (zu § 27); Wöhrmann, GrstVG, § 27 Rdnr. 2 zu § 4 RSiedlG); ferner Beschl. des OLG München vom 22. 6. 1964, RdL 1964, S. 236; Pannwitz, Zum Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. 7. 1961, RdL 1963, S. 197 f.

34) Im einzelnen ist die Abgrenzung wegen der organischen Zusammengehörigkeit von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken häufig schwer zu ziehen; vgl. hierzu Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 153 ff. (zu § 4 RSiedlG); Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1112 f. (zu § 27); Lange, GrstVG, S. 341 (zu § 27).

35) § 4 Abs. 4 RSiedlG; die bisher in diesem Zusammenhang erlassenen Verordnungen sind zusammengestellt bei Wöhrmann, GrstVG, § 27 Rdnr. 4 zu § 4 RSiedlG.

36) Was die dabei zu stellenden Anforderungen angeht, vgl. Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 172 ff. (zu § 4 RSielG); Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1114 ff. (zu § 27).

37) Ungeachtet dessen bedeutet dieses Vorkaufsrecht im Normalfall weder für den Verkäufer noch für den Käufer

2. Die Anwendung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts gegenüber kirchlichen Rechtssubjekten

Die kirchliche Rechtsstellung liegt vielmehr in der Beantwortung der Frage, inwieweit durch die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Erwerb landwirtschaftlicher Grundstücke durch kirchliche Rechtssubjekte behindert oder ausgeschlossen werden kann. Im Ergebnis läuft also diese Frage darauf hinaus, bei welchen kirchlichen Vermögensträgern bzw. bei wie gearteten Rechtsgeschäften durch kirchliche Vermögensträger ihnen gegenüber das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann und diese somit um den Grundstückserwerb gebracht werden können. Es muß hierbei freilich angemerkt werden, daß weder die generelle Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts noch ihre tatsächlich erfolgte Ausübung im Einzelfall eine Enteignung darstellt, sondern daß lediglich eine entschädigungslose Eigentumsbindung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG vorliegt[38]).

Rechtliche Voraussetzung für die Möglichkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 4 Abs. 1 RSiedlG, daß "die Veräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz vom 28. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1091) bedarf

---

eine Enteignung, sondern lediglich eine entschädigungslose Eigentumsbindung; vgl. hierzu Schack, DVBl. 1961, S. 230, insbesondere Anm. 27); ebenso Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1103 (zu § 27) und die dort angeführte Literatur; auch wird durch es die in Art. 2 Abs. 1 GG garantierte Vertragsfreiheit lediglich eingeschränkt und nicht in ihrem Wesensgehalt angetastet; ebenso Schack, DVBl. 1961, S. 231.

38) Vgl. oben S. 100 f. Anm. 37).

und die Genehmigung nach § 9 des Grundstücksverkehrsgesetzes nach Auffassung der Genehmigungsbehörde zu versagen wäre". Schon der Wortlaut dieser Vorschrift läßt erkennen, daß bei der Behandlung dieses Problems weitgehend auf Ausführungen im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkehrsgesetz zurückgegriffen werden muß, zumal sich gerade in dieser Vorschrift beide Gesetze einander bedingen.

a) Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte

Erste Voraussetzung ist, daß die Grundstücksveräußerung einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedarf. Daraus ergibt sich, insbesondere für die Kirche und ihre Vermögensträger, daß alle Grundstücke, die Gegenstand von Grundstücksgeschäften sind, die gemäß § 4 Ziff. 2 GrstVG einer Genehmigung nicht bedürfen, vom siedlungsrechtlichen Vorkaufsrecht nicht betroffen werden können[39]. Auch vom Reichssiedlungsgesetz unbeeinträchtigt kann also eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft[40] Grundstücke erwerben, wenn es sich dabei nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt. Wer in diesen Kreis von damit auch

---

39) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1121 (zu § 27); Lange, GrstVG, S. 341 (zu § 27); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 180, 193 (zu § 4 RSiedlG).

40) Der Ausschluß des Vorkaufsrechts für Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäß § 4 Abs. 2 RSiedlG soll in diesem Zusammenhang außer Betracht bleiben. Diese Vorschrift bedeutet im Ergebnis für kirchliche Rechtssubjekte - wie zu zeigen sein wird - weitgehenden Leerlauf, wenngleich sie nicht unbeträchtliche Schwierigkeiten in sich birgt; vgl. unten S. 109 ff.

vom Reichssiedlungsgesetz privilegierten juristischen Personen fällt, hängt also wiederum von der Auslegung der einschlägigen Vorschrift des § 4 Ziff. 2 GrstVG ab. Wie bereits oben dargetan genießen dieses Privileg neben den Religionsgesellschaften auch die selbständigen Kirchen- und Pfründestiftungen im ortskirchlichen Bereich wie die ihnen entsprechenden Vermögensträger höherer Ordnung[41].

Wichtig in diesem Zusammenhang ist freilich grundsätzlich die nochmalige Feststellung, daß es sich bei den Erwerbern um juristische Personen des öffentlichen Rechts handeln muß und andererseits Vertragsgegenstand nicht ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb sein darf. Wird also ein Betrieb erworben oder ist der Grundstückserwerber ein kirchlicher Vermögensträger, der nicht mehr durch § 4 Ziff. 2 GrstVG privilegiert ist, so kommt - jedenfalls unter diesem Gesichtspunkt - das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht grundsätzlich in Betracht.

---

41) vgl. hierzu oben S. 9 ff., insbesondere S. 29 ff.; für den Fall, daß man mit der h.L. Genehmigungsbedürftigkeit annimmt, vgl. oben S. 68 ff. Die hiernach für einen erheblichen Teil kirchlicher Vermögensträger erforderliche Genehmigung würde - was das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht angeht - dazu führen, daß sie von diesem grundsätzlich betroffen werden könnten, seine Anwendung praktisch aber nicht in Frage käme, weil entsprechend den dort angeführten Begründungen die Genehmigung in aller Regel und grundsätzlich zu erteilen wäre. Folgt man nicht der dort vertretenen Auffassung, so sind Grundstücksgeschäfte der dort angeführten Vermögensträger voll und ganz unter dem Gesichtspunkt nachprüfbar, ob ein Versagungsgrund des § 9 GrstVG vorliegt; das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht findet ihnen gegenüber dann auch grundsätzlich Anwendung, soweit es sich nicht um Körperschaften des öffentlichen Rechts handelt; für diesen Fall vgl. unten S. 109 ff.

b) Genehmigungsberechtigte Rechtsgeschäfte

Die Auslegung des § 4 Abs. 1 RSiedlG ergibt weiterhin, daß das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht nicht bei den genehmigungsberechtigten Grundstücksgeschäften[42] eingreifen kann, da in diesen Fällen die Genehmigung ohne weiteres zu erteilen ist und das Rechtsgeschäft nicht unter dem Gesichtspunkt geprüft werden darf, ob etwa der Veräußerung ein Versagungsgrund nach § 9 Abs. 1 Ziff. 1 - 3 GrstVG entgegensteht[43]. Nach der für die Kirche besonders einschlägigen Vorschrift des § 8 Ziff. 7 b) GrstVG kommt die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts also dann nicht in Betracht, wenn kirchliche Vermögensträger Ersatzland erwerben, dieses Ersatzland zur Erfüllung dem Erwerber wesensgemäß obliegender Aufgaben zu dienen bestimmt ist und es sich bei dem Ersatzland nicht um einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb handelt. Wie die kirchliche Rechtsperson organisiert ist, spielt in diesem Zusammenhang ebensowenig eine Rolle wie die Tatsache, ob sie eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist oder nicht[44]. Aber auch hier bleibt nochmals festzuhalten, daß auch unter diesem Aspekt beim Erwerb land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe durch kirchliche Vermögensträger

---

42) § 8 GrstVG; vgl. hierzu insbesondere oben S. 32 ff.

43) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1121 (zu § 27); Lange, GrstVG, S. 341 (zu § 27); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 180 (zu § 4 RSiedlG); Wöhrmann, GrstVG, § 8 Rdnr. 2; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 8 Rdnr. 16.

44) Über die Einzelheiten dieser Bestimmung vgl. oben S. 35 ff.

das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht grundsätzlich ausgeübt werden kann.

c) Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte

Was kirchliche Vermögensträger angeht, so bleibt also das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht für den Kreis von Grundstücksgeschäften bestehen, die einer Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz bedürfen und bei denen die Genehmigung nach § 9 GrstVG[45] zu versagen wäre. Bei Außerachtlassung der allgemeinen Problematik, die für kirchliche Rechtssubjekte keine Besonderheiten zur Folge hat, läuft diese Frage praktisch darauf hinaus, daß gegenüber den kirchlichen Vermögensträgern das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht dann besteht, wenn der landwirtschaftliche Grundstückserwerb durch sie eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, d. h. also in der Regel, die Veräußerung Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur widerspricht[46].

Wenn dieser Kreis von kirchlichen Grundstückserwerbsgeschäften im gesamten gesehen auch nicht allzu groß ist - was sich schon daraus ergibt, daß der größte Teil kirchlicher Grundstücksgeschäfte genehmigungsfrei[47] oder geneh-

---

45) Mit der nunmehr h.M. kommen hier alle drei Tatbestände des § 9 Abs. 1 GrstVG als Versagungsgründe in Betracht; vgl. oben S. 67 Anm. 75).

46) § 9 Abs. 1 Ziff. 1, Abs. 2 GrstVG in Verb. mit § 4 Abs. 1 RSiedlG.

47) § 4 Ziff. 2 GrstVG; erheblich größer ist der Umfang der betroffenen Grundstücksgeschäfte freilich dann, wenn man diese Vorschrift mit der h.L. eng auslegt.

migungsberechtigt[48] ist -, so ist eine Klärung dieses Tatbestandes dennoch wichtig und von grundsätzlicher Bedeutung. Er muß daher näher untersucht werden. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht kommt bei genehmigungsbedürftigen Rechtsgeschäften also im wesentlichen dann in Betracht, wenn der Grundstückserwerb eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens darstellt. Wann dies der Fall ist, ist oben[49] ausführlich dargelegt worden.

aa) Erwerb durch selbstwirtschaftende Vermögensträger

Handelt es sich um solche kirchliche Vermögensträger, die einen Hof bewirtschaften, also eine Landwirtschaft betreiben, die der eines privaten Landwirts, was Umfang, Art und Weise der Bewirtschaftung und dgl. betrifft, vergleichbar ist, so gelangt ein landwirtschaftliches Grundstück in solche Hände, bei denen ein ländlicher Grunderwerb vom agrarpolitischen Standpunkt aus vertretbar ist[50]. Da die Genehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz sonach grundsätzlich zu erteilen ist, kommt die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nicht in Betracht. Da der Erwerb eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes unter anderen Aspekten zu beurteilen ist, ist ein solcher

---

48) § 8 Ziff. 7 b) GrstVG.

49) S. 60 ff., insbesondere S. 80 ff.; auf diese Ausführungen kann, da sie auch in diesem Zusammenhang voll einschlägig sind, bedenkenlos zurückgegriffen werden. Eine kurze Anführung der Ergebnisse kann daher genügen.

50) vgl. im einzelnen oben S. 80 ff.

in der Regel auszunehmen, da zum ersten ein Betrieb grundsätzlich in die Hand selbstwirtschaftender Landwirte gehört und zum anderen - was insbesondere hier einschlägig ist - ein zweiter Betrieb in der Hand einer - wenn auch juristischen Person grundsätzlich einer ungesunden Verteilung von Grund und Boden gleichkommt[51].

bb) Erwerb durch nicht selbst wirtschaftende Vermögensträger

Es bleibt somit noch jene Vielzahl von kirchlichen Stiftungen, Anstalten, Vereinen, Gesellschaften und dgl., die nicht zu den mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften zählen, deren Vermögen diesen auch nicht unmittelbar zu dienen bestimmt ist und die schließlich nicht entsprechend der oben angeführten Begründung (natürlichen) Landwirten gleichgestellt werden können. Sie alle sind mit allen sich daraus ergebenden Konsequenzen als Nichtlandwirte zu behandeln[52]; ihr landwirtschaftlicher Grundstückserwerb ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens voll nachprüfbar, die Genehmigung kann beim Vorliegen der Versagungsgründe des Grundstücksverkehrsgesetzes ohne weiteres verweigert werden[53]; einer Ausübung des Vorkaufsrechts steht dann

51) vgl. unten S. 123 f.

52) vgl. oben S. 83 ff.

53) vgl. oben S. 84 ff.

nichts mehr entgegen.

Wie oben ausgeführt, so kommt auch hier der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes grundsätzlich nicht in Frage[54)].

---

vgl. hierüber unten S. 119 ff.

IV. Der Erwerb durch Körperschaften des öffentlichen Rechts (Die rechtliche Stellung der kirchlichen Vermögensträger, soweit sie Körperschaften des öffentlichen Rechts sind)

Nach § 4 RSiedlG besteht das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht dann nicht, wenn der Vorkaufsverpflichtete das Grundstück an eine Körperschaft des öffentlichen Rechts verkauft[55]. Diese Vorschrift hat den Sinn, das Vorkaufsrecht dann zu versagen, wenn das Grundstück zwar nunmehr nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen, wohl aber anderen Zwekken der Allgemeinheit zugeführt werden soll[56].

1. Bedeutung für kirchliche Vermögensträger

Stellt schon aus anderem Grunde Pikalo-Bendel[57] fest, daß diese Vorschrift zweckmäßigerweise ganz gestrichen worden wäre, so ist sie für die kirchliche Rechtsstellung vollends bedeutungslos. Der Ausübung des Vorkaufsrechts geht die Ge-

---

55) Der bisherige § 6 Abs. 2 RSiedlG a.F. ist nunmehr aus systematischen Gründen als Abs. 2 des § 4 RSiedlG eingefügt worden. Die von der alten Fassung (§ 6 Abs. 2 RSiedlG a.F.: "Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, ...") unterschiedliche nunmehrige Formulierung (§ 4 Abs. 2 RSiedlG n.F.: "Das Vorkaufsrecht besteht nicht, ...") ist rechtlich ohne Belang; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1123 (zu § 27).

56) Kahlke, Vorkaufsrecht, S. 80; ebenso der Bericht des Ernährungsausschusses zu § 27 Nr. 2, a.a.O., S. 14: "Die Vorschrift des Absatzes 2 will verhindern, daß Grundstücksveräußerungen, die im öffentlichen Interesse liegen ..., durch Ausübung des Vorkaufsrechts vereitelt werden".

57) GrstVG, S. 1123 (zu § 27).

nehmigungsfreiheit gemäß § 4 Ziff. 2 GrstVG - ebenso wie die Genehmigungsberechtigung gemäß § 8, insbesondere Ziff. 7 b) GrstVG - vor mit der Wirkung, daß bereits aus diesem Grunde der Vorkaufsrechtsfall nicht gegeben ist[58]; diese begünstigende Regelung hat also an Bedeutung auch für nicht kirchliche Grundstückserwerber eingebüßt. Die sinnvolle Auslegung dieser Vorschrift des Grundstücksverkehrsgesetzes[59] läßt wohl allen kirchlichen Vermögensträgern, die als Körperschaften des öffentlichen Rechts in den Genuß der siedlungsrechtlichen Privilegierung kommen könnten, bereits die Genehmigungsfreiheit nach dem Grundstücksverkehrsgesetz zukommen. Verweigert man aber dieser Vorschrift die erweiternde Auslegung, so stellt sich das Problem in ähnlicher Form auch hier. Denn auch die Vorschrift des § 4 Abs. 2 RSiedlG erfaßt vom Wortlaut her nur die Körperschaften als mitgliedschaftlich organisierte, rechtsfähige Verbände des öffentlichen Rechts[60] und nicht die Anstalten des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliche Stiftungen[61].

Lehnt man aber bei der Auslegung des § 4 Ziff. 2 GrstVG eine sinnvoll erweiternde Auslegung ab, so wird man dies erst recht bei der Auslegung dieser siedlungsrechtlichen

---

58) vgl. oben S. 102 Anm. 39).

59) vgl. oben S. 109 ff.

60) vgl. Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts, I. Bd., S. 426 ff.

61) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1123 f. (zu § 27); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 192 (zu § 4 RSiedlG); Herminghausen, Beiträge, S. 89.

Vorschrift ablehnen müssen, weil diese Vorschrift mehr als die des Grundstücksverkehrsgesetzes bewußt auf die öffentlich-rechtliche "Körperschaft" im Gegensatz zu anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts abstellt. So ist auch nach einhelliger Auslegung bei Veräußerungen an öffentlich-rechtliche Anstalten und Stiftungen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht ausgeschlossen[62]. Man kann also schwerlich die durchaus mögliche - und in dieser Arbeit erfolgte - erweiternde Auslegung des § 4 Ziff. 2 GrstVG ablehnen und eine solche bei § 4 Abs. 2 RSiedlG vornehmen[63].

2. Die Auswirkung der Vorschrift auf den Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben

Eine Sonderstellung solcher kirchlicher Rechtssubjekte, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, ergibt sich schließlich auch nicht daraus, daß über diesen Umweg etwa der Erwerb eines landwirtschaftlichen oder forstwirt-

---

62) Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1123 f. (zu § 27); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 192 (zu § 4 RSiedlG); Herminghausen, Beiträge, S. 89.

63) Die von Kahlke, Vorkaufsrecht, S. 80 f. unter Heranziehung der Vorschrift des § 19 Abs. 5 Ziff. 3 BBauG vorgenommene generelle Ausweitung auf Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sowie juristische Personen des Privatrechts, sofern sie mit der Erledigung öffentlicher Aufgaben betraut sind, dürfte schon deswegen nicht angehen, weil das Bundesbaugesetz (vgl. insbesondere § 1 Abs. 1, 3 - 5 BBauG) wesentlich andere Zwecke und Absichten verfolgt als das Grundstücksverkehrsgesetz und das Reichssiedlungsgesetz, die es nicht mit Bauland, sondern mit land- bzw. forstwirtschaftlichem Grund und Boden zu tun haben und damit mit mit ganz anderen Teilen der öffentlichen Verwaltung befaßt sind. Die Ausführungen von Kahlke, a.a.O. entbehren denn auch jeder näheren Begründung.

schaftlicher[64] Betriebe erleichtert wäre. Der hier einschlägige Fall ist folgender: Eine religionsgesellschaftliche Körperschaft des öffentlichen Rechts erwirbt einen landwirtschaftlichen Betrieb; das Rechtsgeschäft ist nicht genehmigungsfrei gemäß § 4 Ziff. 2 GrstVG und nicht genehmigungsberechtigt gemäß § 8 Ziff. 7 b) GrstVG; die mögliche Genehmigungsversagung ermöglicht grundsätzlich die Ausübung des Vorkaufsrechts. Ein solches besteht aber nicht gemäß § 4 Abs. 2 RSiedlG. Bedeutet dies, daß gemäß § 9 Abs. 5 GrstVG die Genehmigung zu erteilen ist, weil die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht vorgelegen haben[65][66].

Da es sich bei der Beurteilung des Erwerbs eines Betriebes in aller Regel um die Frage handelt, ob die Ausführung des

---

64) für forstwirtschaftliche Grundstücke oder Betriebe sind die Bestimmungen des Reichssiedlungsgesetzes ohnehin nicht einschlägig; vvl. oben S. 99 f., insbesondere Anm. 33).

65) Zu dieser Lösung könnte man deshalb veranlaßt sein, weil das Vorliegen der Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 RSiedlG, der den Grundstückserwerb der betreffenden Personen erleichtern will, sinnvollerweise im Einzelfall wohl nicht zu dem Ergebnis führen kann, daß er diesen - wegen der damit verbundenen Nichtanwendung des § 9 Abs. 5 GrstVG - erschwert; vgl. hierzu unten S. 113 Anm. 67).
Der Fall, daß eine kirchliche juristische Person, die keine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, die nicht mehr unter die Genehmigungsfreiheit fällt und die nicht Ersatzland erwirbt, bedarf hier keiner besonderen Behandlung; hier liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 5 GrstVG vor; die Genehmigung kann unter der Einschränkung des § 9 Abs. 5 GrstVG ohne weiteres versagt werden.

66) Die hier angedeutete Schwierigkeit dürfte daher rühren, daß die Vorschriften der §§ 9 Abs. 5 GrstVG und 4 Abs. 2 RSiedlG, die gerade bei kirchlichen juristischen Personen, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, zu Kollisionen führen können, zu wenig aufeinander abgestimmt sind.

Rechtsgeschäfts eine ungesunde Verteilung des Grund und Bodens bedeutet, diese Frage aber gemäß § 9 Abs. 5 GrstVG nicht mehr zu einer Ablehnung des Erwerbsgeschäfts führen könnte, wäre das Ergebnis, daß der Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes durch eine Religionsgesellschaft, die eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist, ohne weiteres zu genehmigen wäre. Gerade das will das Grundstücksverkehrsgesetz, wie insbesondere die Einschränkung in § 4 Ziff. 2 GrstVG zeigt, verhindern. Man wird also aus § 9 Abs. 5 GrstVG zu schließen haben, daß die Genehmigung zum Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes nicht nur dann versagt oder durch Auflagen oder Bedingungen eingeschränkt werden darf, wenn die Voraussetzungen, unter denen das Vorkaufsrecht nach dem Reichssiedlungsgesetz ausgeübt werden kann, vorliegen, das Vorkaufsrecht aber nicht ausgeübt worden ist, sondern auch dann, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts (etwa deshalb, weil der Erwerber eine Körperschaft des öffentlichen Rechts ist) gehindert ist[67]. Dies recht-

---

67) Man wird - wie es der Wortlaut des § 9 Abs. 5 GrstVG nahelegt - den Konflikt nicht in der Weise lösen können, daß wegen des Ausschlusses des Vorkaufsrechts nach § 4 Abs. 2 RSiedlG ja die Voraussetzungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts gar nicht vorlägen, § 9 Abs. 5 GrstVG gar nicht anwendbar, das Rechtsgeschäft somit in vollem Umfang nachprüfbar sei und die Genehmigung auch wegen ungesunder Bodenverteilung sowohl beim Erwerb eines Einzelgrundstücks wie eines Betriebes endgültig versagt werden könne (so Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 1123 (zu § 27); ebenso Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 27 Rdnr. 55). Dies würde im Ergebnis eine Erschwerung des Grundstückserwerbs für Körperschaften des öffentlichen Rechts durch die Vorschrift des § 4 Abs. 2 RSiedlG bedeuten, obwohl sie ihn gerade erleichtern will; vgl. oben S. 109. Die Erschwerung des Erwerbs ergibt sich insbesondere daraus, daß durch die endgültige erste Genehmigungsversagung die weitere - eventuell günstigere; beim Erwerb eines Einzelgrundstücks wegen § 9 Abs. 5

fertigt sich auch deshalb, weil § 9 Abs. 5 GrstVG davon ausgeht, daß der Vorkaufsberechtigte von sich aus die Konsequenzen aus dem Vorliegen von Versagungsgründen ziehen, d. h. das Vorkaufsrecht ausüben kann. Ist dies nicht der Fall, so muß das Grundstücksgeschäft im Rahmen des § 9 Abs. 5 GrstVG nachgeprüft und die Genehmigung versagt werden können. Beim Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes sind also alle möglichen Versagungsgründe, auch der der ungesunden Bodenverteilung voll zu würdigen.
Als Ergebnis kann also festgehalten werden, daß sich nach den siedlungsrechtlichen Vorschriften für kirchliche Vermögensträger, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, keine Sonderstellung ergibt. Soweit der Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken in Frage steht, geht

---

GrstVG bezüglich der ungesunden Bodenverteilung sogar notwendigerweise günstigere - Beurteilung durch die Behörde nach der Vorlage des Rechtsgeschäfts bei der vorkaufsberechtigten Behörde und der Nichtausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr möglich ist. Dies wird ganz deutlich etwa bei einer vom Grundstücksverkehrsgesetz nicht privilegierten Körperschaft des öffentlichen Rechts. Will eine solche ein Grundstück erwerben, so könnte sie auf Grund des § 4 Abs. 2 RSiedlG, der ihr den Erwerb gerade erleichtern will, um den Erwerb völlig gebracht werden, wenn man davon ausgeht, daß § 9 Abs. 5 GrstVG nicht angewendet werden kann, weil ihr gegenüber der Einwand der ungesunden Bodenverteilung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrstVG) durchgreifen könnte.
Man kann zu einem einigermaßen befriedigendem Ergebnis wohl nur dann kommen, wenn man bei einem Grundstückserwerb durch - natürlich auch kirchliche - Körperschaften des öffentlichen Rechts den Zweck des § 4 Abs. 2 RSiedlG (für derartige Rechtssubjekte den Grunderwerb zu erleichtern) und den Rechtsgedanken aus § 9 Abs. 5 GrstVG (den Versagungsgrund der ungesunden Bodenverteilung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrstVG) weniger wichtig zu nehmen als die Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 GrstVG) bei der Prüfung des Rechtsgeschäfts bereits dadurch berücksichtigt, daß eine Genehmigungsversagung wegen ungesundern Bodenverteilung nur bei eklatanten Verstößen ausgesprochen wird.

die auf denselben Kreis sich erstreckende Genehmigungsfreiheit vor; handelt es sich um den Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes, so kommt eine Sonderstellung deswegen nicht in Frage, weil der Erwerb solcher Vertragsgegenstände in jedem Falle voll nachprüfbar ist.

Anhang zum Grundstücksverkehrsgesetz und zum Reichssiedlungsgesetz

Der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes

1. Bedeutung des Grundstücksverkehrsgesetzes für den Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes

Bereits durch seine vollständige Bezeichnung im Untertitel[1], aber auch durch eine Reihe von Vorschriften[2] gibt das Grundstücksverkehrsgesetz zu erkennen, daß es den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Betriebe einer besonderen, strengeren Kontrolle unterwerfen will als den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken.

a) Begriff des Betriebes

Der Begriff des Betriebes ist in keinem Gesetz definiert[3].

---

1) "Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe".

2) vgl. die §§ 2 Abs. 2 Ziff. 2, 4 Ziff. 2 und 4, 8 Ziff. 2, 3, 7 a) und b), 9 Abs. 3 Ziff. 1 und 4, Abs. 5, ferner die §§ 13 ff., 18 Abs. 1, 25 Ziff. 1, 5 und 9, 26 Ziff. 2, 27 Ziff. 2, 33 GrstVG; so hat auch bereits der Bundesrat in seiner Begründung für die Einberufung des Vermittlungsausschusses zum Grundstücksverkehrsgesetz seine ursprünglich vorgesehene weiter gefaßte Genehmigungsfreiheit eingeschränkt auf Grundstücksgeschäfte, die keinen Erwerb von land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben zum Inhalt haben; vgl. oben S. 12 Anm. 25).

3) ebenso wenig findet sich etwa eine Legaldefinition des Begriffs "Landgut" im BGB, das beide Begriffe nebenein-

Seine Deutung hat der Gesetzgeber vielmehr Kommentierung und Rechtsprechung überlassen. Ohne nun den Begriff des Betriebes von anderen diesem verwandten Begriffen im einzelnen genau abgrenzen oder seine Wesensmerkmale exakt herausstellen zu wollen, ist es doch erforderlich, in groben Umrissen die Anforderungen kurz anzumerken, die an das Vorhandensein eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes zu stellen sind. Dies vor allem deshalb, weil gerade die rechtliche Stellung kirchlicher Vermögensträger wesentlich davon beeinflußt ist, ob Vertragsgegenstand ein Betrieb ist oder nicht[4]. Nach dem Bericht des Ernährungsausschusses[5] handelt es sich bei landwirtschaftlichen Betrieben um "Wirtschaftsstellen mit zugehörigen Ländereien". Ohne nun den Streit der Meinungen lösen zu wollen, ob ein Hof, d. h. eine Wirtschaftsstelle für die Eigenschaft als Betrieb erforderlich ist oder nicht[6], läßt sich der land-

---

ander gebraucht; auch der in § 1 Abs. 2 GAL aufgestellte Begriff des landwirtschaftlichen "Unternehmens" ist gesetzlich nicht definiert.

4) vgl. die §§ 4 Ziff. 2 und 8 Ziff. 7 b) GrstVG; ebenso § 9 Abs. 1 Ziff. 1 GrstVG, der bei Rechtsgeschäften, die einen Betrieb zum Gegenstand haben, besonders problematisch ist; in allen diesen Fällen wirkt sich das Vorliegen eines Betriebes erschwerend für den Grundstückserwerb aus, "da hierbei andere agrarstrukturelle Maßstäbe anzulegen sind als bei Einzelgrundstücken", wie der Bericht des Ernährungsausschusses zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6 feststellt.

5) zu § 8, a.a.O., S. 7; da der Begriff des landwirtschaftlichen Betriebes, obwohl er im Gesetz des öfteren erwähnt ist, ausschließlich im Zusammenhang mit der - verhältnismäßig unbedeutenden - Ersatzlandbeschaffung in diesem Bericht eine Deutung gefunden hat, ist ihr eine allgemeine Bedeutung wohl nicht zuzuschreiben.

6) Bejahend Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 216 (zu § 1); Fritzen, Selbständiger Betrieb im Sinne des Grundstücksverkehrs-

wirtschaftliche Betrieb grundsätzlich charakterisieren als eine organisatorische Zusammenfassung der Produktionsfaktoren Boden, Betriebsmittel und menschlicher Arbeit zu einem wirtschaftlichen Unternehmen[7]. Dies mag als Grundsatz genügen; es bleibt dann nur noch festzuhalten, daß es nicht darauf ankommt, ob der Betrieb von einem Landwirt im Hauptberuf geführt wird, der Betriebsinhaber eine natürliche oder juristische Person ist, diese Person Eigentümer, Pächter oder Nießbraucher ist, wie groß der Betrieb ist und dgl. mehr[8]. Ferner ist noch zu beachten, daß grundsätzlich der Nebenbetrieb das Schicksal des Hauptbetriebes teilt, Doppelbetriebe (gewerbliche Betriebe, die nicht als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Hauptbetriebes anzusehen sind) jedoch selbständig zu behandeln sind und bei gemischten Betrieben es darauf ankommt, ob der gewerbliche oder der landwirtschaftliche Teil überwiegt[9].

b) Rechtliche Folgen für den Grundstücksverkehr

Ist hiernach in einem Grundstücksgeschäft Vertragsgegenstand

---

gesetzes, RdL 1964, S. 254; Wöhrmann, GrstVG, § 1 Rdnr. 22; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 1 Rdnr. 19; ferner Beschl. des BGH vom 12. 6. 1951, RdL 1951, S. 326; man wird jedenfalls auch soweit eine Hofstelle fehlt, mit Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 349 (zu § 1 GrstVG) die Voraussetzungen für eine Betriebsführung verlangen müssen.

7) so auch Fritzen, RdL 1964, S. 253; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 216 (zu § 1); Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 1 Rdnr. 20.

8) so auch Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 217 ff. (zu § 1); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 348 f. (zu § 1 GrstVG).

9) vgl. im einzelnen Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 195 ff. (zu § 1); Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 350 f. (zu § 1 GrstVG).

ein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betrieb, bei einem Doppelbetrieb der landwirtschaftliche Betrieb oder ein gemischter Betrieb, bei dem der landwirtschaftliche Teil überwiegt, so ist für jeden kirchlichen Vermögensträger eine Genehmigung erforderlich, unabhängig davon, wie diese kirchliche Rechtsperson organisiert ist, ob es sich hierbei um den Erwerb von Ersatzland handelt oder nicht; denn bei allen die Kirche unmittelbar oder mittelbar privilegierenden Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes[10] ist von der Genehmigungsfreiheit sowie von der Genehmigungsberechtigung gerade der Erwerb eines landwirtschaftlichen (wie auch forstwirtschaftlichen) Betriebes ausgenommen.
So fragt es sich also, unter welchen Voraussetzungen kirchliche Rechtspersonen einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb erwerben können, bzw. ob für einen solchen Erwerb Gründe überhaupt vorliegen können.

2. Kirchliche Rechtssubjekte als Erwerber eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes

a) Grundsätzliche Stellung kirchlicher Rechtssubjekte

Wie bereits oben[11] näher ausgeführt und begründet, entsteht für kirchliche Rechtssubjekte, insbesondere für diejenigen, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind, eine Privilegierung oder eine Erwerbserleichterung nicht

---

10) vgl. §§ 4 Ziff. 2, 8 Ziff. 7 b) GrstVG.

11) vgl. S. 111 ff.

etwa deshalb, weil sie in ihrem Erwerb durch die Ausübung des siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechts nicht beeinträchtigt werden können. Die Grenzen für die Nachprüfbarkeit des Grundstücksgeschäfts beim Erwerb eines Betriebes werden dadurch also nicht geändert. Auch läßt sich eine günstigere Stellung solcher kirchlicher Rechtssubjekte nicht etwa damit begründen, daß derjenige, der bezüglich des Erwerbs von ländlichen Grundstücken im allgemeinen privilegiert ist, auch beim Erwerb eines Betriebes günstiger dazustehen habe als andere - natürliche oder juristische - Personen. Gerade das wollten die in dieser Hinsicht einschränkenden Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes verhindern, wie schließlich auch aus dem Bericht des Ernährungsausschusses[12] hervorgeht.

Es kann daher zu Recht daraus der Schluß gezogen werden, daß die Beurteilung im Genehmigungsverfahren nicht davon beeinflußt werden kann, wie der in Frage stehende kirchliche Vermögensträger juristisch organisiert ist. Für die Genehmigung bleibt es somit grundsätzlich gleichgültig, ob der Erwerber öffentlich- oder privatrechtliche Rechtsfähigkeit besitzt, eine Religionsgesellschaft, eine deren Untergliederung, ein Zusammenschluß von solchen oder etwa eine rechtlich selbständige Stiftung, Anstalt oder dgl. ist.

Wie ist also der Erwerb eines landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebes durch ein kirchliches Rechtssubjekt zu beurteilen?

---

12) zu § 4 Nr. 2, a.a.O., S. 6: "da hierbei andere agrarstrukturelle Maßstäbe anzulegen sind als bei Einzelgrundstükken".

In all diesen Fällen handelt es sich um einen Erwerb durch eine juristische Person. Wenn man von den Gebietskörperschaften des öffentlichen Rechts Bund und Länder absieht[13], so gibt das Grundstücksverkehrsgesetz zu erkennen, daß es, was den Erwerb von Betrieben angeht, keine grundsätzlichen Unterschiede machen will. Die Frage läuft also praktisch darauf hinaus, wie der Erwerb eines landwirtschaftlichen Betriebes durch eine juristische Person zu beurteilen ist. Sowohl die Gesetzgebung wie die Rechtsprechung gehen davon aus, daß landwirtschaftliche wie forstwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich in die Hand selbstwirtschaftender natürlicher Personen gehören. So ist etwa ein Hof im Sinne der obzwar nur in der ehemaligen britischen Zone geltenden - Höfeordnung[14] nur eine land- oder forstwirtschaftliche Besitzung, die - von in diesem Zusammenhang unbedeutenden Ausnahmen abgesehen - im Alleineigentum einer natürlichen Person oder im Eigentum von Ehegatten steht; das Grundstücksverkehrsgesetz hat in einer Reihe von Vorschriften[15] gerade die Veräußerung landwirtschaftlicher (und forstwirtschaftlicher) Betriebe einer strengeren Kontrolle unterworfen. Die Rechtsprechung ihrerseits hat - was den hier hauptsächlich einschlägigen Versagungsgrund

---

13) da diese gemäß § 4 Ziff. 1 GrstVG auch noch bezüglich des Erwerbs oder der Veräußerung eines Betriebes durch die Genehmigungsfreiheit privilegiert sind.

14) vgl. § 1 Ziff. 1 der Höfeordnung der britischen Zone; aber auch § 2 Abs. 1 der Höfeordnung von Rheinland-Pfalz; eine in das Eigentum einer juristischen Person übergehende landwirtschaftliche Besitzung verliert somit die Höfeeigenschaft; vgl. Lange-Wulff, Höfeordnung, S. 98.

15) vgl. oben S. 116 Anm. 2).

der ungesunden Bodenverteilung angeht, der oben eingehender behandelt wurde - den allgemeinen Grundsatz entwickelt, daß grundsätzlich der selbstwirtschaftende Berufslandwirt vorzuziehen ist; dies schon bezüglich des Erwerbs von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken[16], obwohl er gesetzlich großzügiger gestaltet ist als der Erwerb von Betrieben.

b) Erwerbsmöglichkeiten für kirchliche Rechtssubjekte

Die sich daraus ergebende Konsequenz besteht nun darin, daß der Erwerb eines Betriebes - wobei es wohl keine Rolle spielen dürfte, ob es sich hierbei um Höfe im Sinne der geltenden Höfeordnungen handelt oder nicht - durch eine juristische Person in aller Regel eine ungesunde Bodenverteilung darstellt. So hat Wöhrmann[17] die Meinung vertreten, daß bei der Veräußerung eines Hofes im Sinne der Höfeordnung an eine juristische Person des öffentlichen oder privaten

---

16) vgl. oben S. 80 ff.; aber auch das Grundstücksverkehrsgesetz geht von diesem Standpunkt aus; so ist im Bericht des Ernährungsausschusses, a.a.O., S. 2 als staatspolitisches Ziel des Gesetzes bezeichnet worden, "die bäuerlichen Betriebe in möglichst weitem Umfang in der Hand selbständiger und als Eigentümer darauf wirtschaftender Familien zu erhalten". Immerhin zweifelhaft ist die Auffassung, daß diesen Schutz nicht die Kleinbetriebe verdienen (vgl. im einzelnen Wöhrmann, GrstVG, § 9 Rdnr. 105, § 14 Rdnr. 2 mit der dort angeführten, teilweise widersprüchlichen Rechtsprechung); dem kirchlichen Erwerbsinteresse würde eine solche Auffassung freilich insoweit entgegenkommen, als an das Vorliegen von besonderen Gründen für den Erwerb dann weniger hohe Anforderungen zu stellen wären.

17) InfL 1960, S. 62 im Anschluß an den Beschl. des OLG Celle vom 26. 9. 1955, RdL 1956, S. 117 Nr. 7 L.

Rechts ganz zwingende Gründe für die Genehmigung nötig sind, weil der Hof durch eine solche Veräußerung seine Hofeigenschaft auf die Dauer verliere und nicht mehr die Existenzgrundlage für eine bäuerliche Familie sein könne. Dieser Grundsatz darf freilich nicht beschränkt sein auf den Geltungsbereich der Höfeordnungen, da sich der besondere Schutz, den das Grundstücksverkehrsgesetz den Betrieben gewährt, nur auf diese Weise verwirklichen läßt.

aa) Der Einfluß der Selbstbewirtschaftung durch kirchliche Rechtssubjekte

Bleibt zur sinnvollen Abgrenzung jedoch folgendes festzuhalten: Oben[18] wurde die Auffassung vertreten und begründet, daß unter gewissen Voraussetzungen kirchliche Vermögensträger zwar keine Berufslandwirte sind, wohl aber sinnvollerweise wie solche behandelt werden müssen. Diese Auffassung hat seine volle Bedeutung für die Rechtsgeschäfte, die den Erwerb von Einzelgrundstücken zum Gegenstand haben, ist aber völlig belanglos, wenn es sich um den Zuerwerb eines Betriebes handelt. Damit eine juristische Person wie ein hauptberuflicher Landwirt behandelt werden kann, ist entsprechend der dort vertretenen Auffassung erforderlich, daß sie einen Betrieb bewirtschaftet, der jenem eines privaten Landwirts, was Umfang des Betriebes, seine Bewirtschaftung und dgl. mehr angeht, vergleichbar ist. Die Voraussetzung für die Gleichstellung einer juristischen Person

18) S. 71 ff.

mit einem Berufslandwirt ist also der Besitz eines Betriebes; andere kirchliche Vermögensträger können in den Genuß dieser für sie günstigen Gleichstellung also ohnehin nicht kommen. Will nun aber ein einem Berufslandwirt auf Grund seines Betriebsbesitzes gleichgestellter kirchlicher Vermögensträger einen Betrieb erwerben, so verlagert sich das Problem auf die Frage der Zulässigkeit des Zuerwerbs eines zweiten Betriebes, was grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung darstellt[19]. Eine günstigere Erwerbsstellung für ihn entsteht dadurch also nicht.

bb) Das Vorliegen besonderer Gründe

Die vorgenannten Ausführungen bedeuten freilich nun nicht, daß der Erwerb von Betrieben durch - auch kirchliche - juristische Personen schlechthin ausgeschlossen ist. So stellt schon der Leitsatz der erwähnten Entscheidung[20] fest, daß in besonders gelagerten Ausnahmefällen von diesem Grundsatz abgewichen werden kann, z. B. dann, "wenn auf Seiten des Hofeigentümers oder auf Seiten des Erwerbers ganz zwingende Gründe für eine Veräußerung bzw. für einen Erwerb gegeben sind". Solche Gründe gibt es freilich eine Fülle[21]. Ganz

19) Diese Problematik enthält im einzelnen eine Fülle von anderen, das Thema nur noch sehr mittelbar berührende Schwierigkeiten; vgl. hierzu Beschl. des OGH vom 30. 6. 1949, RdL 1949, S. 163 und vom 30. 11. 1949, RdL 1950, S. 61; ferner Wöhrmann, InfL 1960, S. 60; Herminghausen, Beiträge, S. 52.

20) Beschl. des OLG Celle vom 26. 9. 1955, RdL 1956, S. 117 Nr. 7 L.

21) so etwa besteht ein besonderes Erwerbsinteresse, weil

allgemein wird man verlangen müssen, daß der Erwerb zur Erfüllung kirchlicher Aufgaben im weiteren Sinne vorgenommen wird. Die Vorrangigkeit dieser Aufgaben ist auch in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt[22]. Sie hängen andererseits sosehr von den Umständen des einzelnen Falles ab, daß ihre Aufzählung, die nur die Bedeutung einer unvollkommenen Kasuistik haben könnte, fruchtlos wäre[23]. Man wird also fordern müssen, daß im konkreten Rechtsgeschäft, das einen Betriebserwerb zum Gegenstand hat, entweder auf Seiten des Veräußerers ein besonderes Verkäuferinteresse[24]

---

die Hofstelle der weitaus günstigste oder allein mögliche Platz für einen beabsichtigten Kirchenneubau ist; oder weil die Auflösung oder ggf. die eigene Betriebsübernahme die Errichtung oder den Ausbau eines kirchlichen Heimes erst ermöglicht oder doch wesentlich erleichtert und dgl. mehr; freilich wird in solchen Fällen eine Interessenabwägung vorzunehmen sein zwischen den angeführten Interessen kirchlicher Art und den entgegenstehenden Interessen landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Art (etwa der Erhaltung und Weiterbewirtschaftung des in Frage stehenden Betriebes). Eine von der Nichtschutzwürdigkeit der Kleinbetriebe ausgehende Meinung (vgl. oben S. 122 Anm. 16) würde den Erwerb solcher Betriebe freilich wesentlich erleichtern. Wie beim Erwerb von Grundstücken durch Nichtlandwirte so wird auch hier auf die gesamten Umstände des Falles abzustellen sein.

22) vgl. Beschl. des OLG München vom 22. 6. 1959, RdL 1959, S. 268; Wöhrmann, InfL 1960, S. 62; Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 428 (zu § 9 GrstVG).

23) instruktiv sind insoweit die Gründe, die Lange, GrstVG, S. 183 (zu § 9) für den Fall des Betriebserwerbs durch eine Kapitalgesellschaft anführt.

24) insoweit bietet allerdings § 9 Abs. 7 GrstVG eine ausreichende Rechtsgrundlage; Pikalo-Bendel, GrstVG, S. 564 Anm. 94) (zu § 9) vertritt mit Recht die Meinung, daß insoweit dem oben angeführten Grundsatz die Vorschriften des § 9 Abs. 4 - 7 vorgehen.
So hat das BayObLG im Beschl. vom 2. 9. 1955, BayObLGE 1955, S. 229 schon vor Inkrafttreten des Grundstücksverkehrsgesetzes den ländlichen Grunderwerb durch einen

oder auf Seiten des Erwerbers - wie erwähnt - ein besonderes Erwerbsinteresse hinzukommt. Wenn zwischen nicht kirchlichen und kirchlichen Rechtspersonen ein Unterschied besteht, dann der daß bei kirchlichen Vermögensträgern, anders als bei jenen, ein ganz spezielles, auf Grund ihrer Zweckbindung nur bei ihnen mögliches Erwerbsinteresse vorliegen kann.

Als Ergebnis ist also festzuhalten, daß der Erwerb eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes durch einen kirchlichen Vermögensträger - wie bei allen juristischen Personen grundsätzlich eine ungesunde Bodenverteilung darstellt; dies ist jedoch dann nicht der Fall, wenn ein besonderes Erwerbsinteresse des kirchlichen Erwerbers vorliegt.

Nichtlandwirt "bei einer Würdigung unter Einbeziehung der Gesamtumstände des Falles" gutgeheißen, wenn ein besonderes Verkäuferinteresse hinzukomme. Die sich hieraus ergebende Erwerbsmöglichkeiten bestehen selbstverständlich auch für die Kirche, doch nicht auf Grund der ihr eigenen Rechtsstellung, sondern der von ihr unabhängigen Umstände, sodaß sie hier dasteht wie jede andere juristische Person des öffentlichen oder privaten Rechts, sodaß sich eine spezielle Betrachtung erübrigt.

3. Abschnitt:

Die rechtliche Stellung der Kirche nach dem Bundesbaugesetz

1. Bedeutung des Bundesbaugesetzes für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr

Obwohl das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) im Gegensatz zu den Vorschriften, die den Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken regeln, als tragendes Ziel in erster Linie "die Schaffung eines Baurechtes, das den Zielsetzungen neuzeitlichen Städtebaues gerecht wird"[1] hat, sind seine Vorschriften auch für den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr von Bedeutung. Nur insoweit interessieren sie aber auch in diesem Zusammenhang[2].
Die Bedeutung dieser Vorschriften ergibt sich einfach daraus, daß ihre Anwendung auch dann in Frage kommen kann, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück Vertragsgegenstand eines unter baurechtlichen Gesichtspunkten zu beurteilenden Rechtsgeschäfts ist. Dies ist dann der Fall, wenn ein solches Vertragsgrundstück entweder tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wird oder als landwirtschaftliches Grundstück ausgewiesen ist durch die Bauleitplanung, deren Zweck und

---

1) vgl. Begründung zum Entwurf eines Bundesbaugesetzes, Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 336, S. 57.

2) Unberücksichtigt kann daher die Stellung bleiben, die dieses Gesetz der Kirche (im weiteren Sinne) unter ausschließlich baurechtlichen Gesichtspunkten ausdrücklich oder stillschweigend einräumt; vgl. etwa die §§ 1 Abs. 4 und insbesondere Abs. 5, 2 Abs. 5 BBauG.

Aufgabe es ist, die städtebauliche Entwicklung in den einzelnen Gemeinden zu ordnen und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke durch sie vorzubereiten und zu leiten[3] und die in diesem Rahmen auch die Bedürfnisse der Landwirtschaft zu beachten hat[4].

Obwohl, wie noch zu zeigen sein wird, gerade kirchliche Rechtssubjekte in dieser Hinsicht mit einer äußerst großzügigen Genehmigungsfreiheit bedacht sind, ist der Umfang der grundsätzlichen Genehmigungsbedürftigkeit in groben Umrissen schon deswegen darzustellen, weil nur so die Bedeutung der Genehmigungsfreiheit ermessen werden kann.

2. Umfang der Genehmigungspflicht

Die Genehmigungspflicht und die Art des zu genehmigenden Rechtsgeschäfts richtet sich entsprechend § 19 BBauG zunächst danach, ob das Grundstück im sog. Innenbereich oder im sog. Außenbereich liegt.

Im Innenbereich liegen die Grundstücke, die sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist, befinden[5]. Im Außenbereich dagegen liegt

---

3) vgl. im einzelnen Kohlhammer Kommentar, BBauG, § 1 Anm. II 1.

4) vgl. §§ 1 Abs. 4 und 5, 9 Ziff. 10, 146 BBauG.

5) § 19 Abs. 1 BBauG; vgl. hierzu Schrödter, BBauG, § 19 Rdnr. 3 ff.; Kohlhammer Kommentar, BBauG, § 19 Anm. II 2, Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 14 ff.

ein Grundstück dann, wenn es nicht im Innenbereich liegt[6].

a) Genehmigungspflicht im Innenbereich

Liegt ein landwirtschaftliches Vertragsgrundstück im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so ist vorweg die Bestimmung des § 22 BBauG anzumerken, welche bestimmt, daß das Rechtsgeschäft der Genehmigungspflicht nach dem Grundstücksverkehrsgesetz nur dann unterliegt, wenn es sich um die Veräußerung der Wirtschaftsstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes[7] oder solcher Grundstücke handelt, die im Bebauungsplan als Flächen für die Landwirtschaft oder für die Forstwirtschaft ausgewiesen sind[8]. Ist dies der Fall, oder befindet sich das Grundstück zwar nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, wohl aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so ist als eine Genehmigung sowohl nach dem Grundstücksverkehrsgesetz also auch nach dem Bundesbaugesetz erforderlich, wenn ein Grundstück

---

6) vgl. § 19 Abs. 2 BBauG; vgl. hierzu Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 25; Schrödter, BBauG, § 19 Rdnr. 5 a.

7) Damit soll verhindert werden, daß lebensfähige Betriebe, deren Nutzflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, ihrer Hofstellen beraubt und somit wirtschaftsunfähig werden; Vorwerk-von Spreckelsen, GrstVG, § 4 Rdnr. 57; über die an das Vorhandensein solcher Wirtschaftsstellen zu stellenden Anforderungen vgl. Ehrenforth, RSiedlG und GrstVG, S. 377 (zu § 2 GrstVG).

8) Diese Vorschrift entspricht inhaltlich § 4 Ziff. 4 GrstVG, dessen Fassung jedoch als die spätere maßgebend ist; Wöhrmann, GrstVG, § 4 Rdnr. 28.

geteilt werden soll[9].

b) Genehmigungspflicht im Außenbereich

Im Außenbereich ist eine Genehmigung gemäß § 19 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BBauG unter den in dieser Vorschrift angeführten Voraussetzungen erforderlich für die Auflassung und Teilung eines Grundstücks[10]. Befindet sich also ein landwirtschaftliches oder forstwirtschaftliches Grundstück im Außenbereich und liegen die Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 BBauG vor, so ist gegebenenfalls nicht nur die Grundstücksverkehrsgenehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, sondern auch die Bodenverkehrsgenehmigung nach dem Bundesbaugesetz erforderlich, wobei freilich dasselbe Rechtsgeschäft beide Male unter verschiedenen Gesichtspunkten zu beurteilen ist[11], was aber durchaus nicht ausschließt, daß im Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz die Tatsache berücksichtigt werden muß, daß das Grundstück nunmehr der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Nutzung alsbald entzogen werden wird[12].

---

9) Der Begriff der Teilung ist gesetzlich definiert in § 19 Abs. 3 BBauG; vgl. hierzu im einzelnen Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 27 ff.; Kohlhammer Kommentar, BBauG, § 19 Anm. III 1.

10) vgl. im einzelnen Kohlhammer Kommentar, BBauG, § 19 Anm. III 2; Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 39 ff.

11) Wöhrmann, GrstVG, § 4 Rdnr. 36.

12) so vgl. etwa die Vorschrift des § 9 Abs. 4 GrstVG; aber wohl ganz allgemein wird die Prüfung im Rahmen der Tatbestände des § 9 Abs. 1 GrstVG diese Tatsache zu berücksichtigen haben; so auch Bericht des Ernährungsausschus-

3. Die Genehmigungsfreiheit für kirchliche Rechtssubjekte

So umfangreich auf der einen Seite die Genehmigungspflicht nach dem Bundesbaugesetz allgemein gestaltet ist, so großzügig ist auf der anderen Seite die Genehmigungsfreiheit, die das Gesetz der Kirche und ihren Rechtssubjekten gewährt. Gemäß § 19 Abs. 5 Ziff. 3 BBauG bedürfen die oben geschilderten Rechtsvorgänge der Genehmigung nicht, wenn "eine ausschließlich kirchlichen, wissenschaftlichen, gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienende öffentlich-rechtliche Körperschaft, Anstalt oder Stiftung, eine mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestattete Religionsgesellschaft oder eine den Aufgaben einer solchen Religionsgesellschaft dienende rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist"[13].

Diese Vorschrift ist die weitgehendste und umfassendste aller geltenden Bestimmungen, die sich mit der Freistellung

---

ses zu § 1, Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, Drucksache 2635, S. 4; lediglich dann, wenn objektive Merkmale dafür sprechen, daß das landwirtschaftliche Grundstück, das der Eigentümer beabsichtigt, als Baugrundstück zu veräußern, nach Lage und Beschaffenheit nicht mehr seiner ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, unterliegt es im Falle seiner Veräußerung nicht den Vorschriften des Grundstücksverkehrsgesetzes; Bericht des Ernährungsausschusses zu § 1, a.a.O., S. 4.

13) Es handelt sich hierbei um eine Vorschrift, deren Aufnahme in das Gesetz der Bundesrat unter Bezugnahme auf seinen entsprechenden Beschluß zu § 4 Abs. 1 des Entwurfs eines Grundstücksverkehrsgesetzes vorgeschlagen hat; obwohl die Bundesregierung dieser Empfehlung widersprochen hatte, wurde dem Vorschlag des Bundesrats schließlich vollinhaltlich beigetreten und diese Bestimmung in das Bundesbaugesetz aufgenommen; vgl. im übrigen zur Entstehungsgeschichte Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr.93.

von einer allgemeinen Genehmigungspflicht für die Kirche und ihre Vermögensträger befassen, was den Umfang der Rechtssubjekte wie auch der Rechtsgeschäfte angeht, auf die sich die Genehmigungsfreiheit erstreckt.

Wenn auch die theoretische Abgrenzung der drei jeweils mehrere juristische Personen umfassenden Gruppen von freigestellten Rechtssubjekten nicht immer leicht sein dürfte[14], so ist die Problematik dieser Vorschrift jedenfalls insofern gering, als die Freistellung von der Genehmigungspflicht sich praktsich auf alle Rechtssubjekte bezieht, die mit kirchlichen Zwecken in unmittelbaren Zusammenhang gebracht werden können.

a) Zu den kirchlichen Zwecken dienenden öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen (erste Gruppe) gehören insbesondere alle juristischen Personen des öffentlichen Rechts, deren Aufgabe es ist, ausschließlich und unmittelbar den Zwecken der christlichen Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts, nicht etwa privatrechtlicher Religionsgemeinschaften[15] zu dienen. Als solche Zwecke in Frage kommen also Errichtung und Unterhaltung von Gotteshäusern, Friedhöfen, kirchlichen Gemeindehäusern, Ausbildung von Geistlichen, Erteilung von Religionsunter-

---

14) insbesondere die Abgrenzung der ersten Gruppe von den Tatbeständen der dritten Gruppe ist, was kirchliche Rechtssubjekte angeht vom Grundsätzlichen her kaum möglich; insbesondere ist wohl kaum ein Rechtssubjekt der ersten Gruppe denkbar, das nicht unter die dritte Gruppe fällt.

15) so mit Recht Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 94; diese Unterscheidung ist auf Grund der von der Weimarer Verfassung und dem Grundgesetz den Kirchen eingeräumten Stellung auch ohne weiteres zu billigen.

richt und dgl.[16], sodaß die entsprechenden öffentlich-rechtlichen kirchlichen Rechtssubjekte, die ausschließlich und unmittelbar Träger solcher Aufgaben sind, im oben umschriebenen Bodenverkehr keiner Genehmigung bedürfen.

b) Was die mit den Rechten einer Körperschaft des öffentlichen Rechts ausgestatteten Religionsgesellschaften (zweite Gruppe) angeht, so ist dieser Begriff kein anderer als in anderen Gesetzen auch. Die hier in Frage kommenden kirchlichen Rechtssubjekte im einzelnen aufzuzählen, würde eine unnötige Wiederholung bedeuten; es kann daher auf die oben[17] gemachten Ausführungen verwiesen werden. Die Frage der etwaigen zulässigen Ausdehnung des Wortlauts auf die diesen Religionsgesellschaften eingegliederten Stiftungen erübrigt sich im Rahmen des Bundesbaugesetzes, da sie gesondert aufgeführt sind, denn genehmigungsbedürftig sind die oben dargelegten Rechtsvorgänge ferner nicht, wenn

c) eine den Aufgaben einer solchen Religionsgesellschaft dienende rechtsfähige Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist. Obwohl das Gesetz nicht ausdrücklich fordert, daß diese Rechtsträger den Aufgaben solcher öffentlich-rechtlichen Religionsgesellschaft ausschließlich und unmittelbar zu dienen haben, wird man doch fordern müssen, daß es sich um die spezifischen

---

16) Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 94; Kohlhammer Kommentar, BBauG, § 19 Anm. V 1 d.

17) vgl. S. 15 f., insbesondere die dort in den Anm. 33) - 37) gemachten Ausführungen.

Aufgaben[18] solcher Religionsgesellschaften handelt und die Forderung dieser Aufgaben der überwiegende Zweck der rechtsfähigen Anstalt, Stiftung oder Personenvereinigung ist[19].

---

18) insbesondere also Gottesdienst und Seelsorge; sicher gehören freilich nicht mehr hierher etwa kirchliche Wohnungsunternehmen; ebenso der Schriftliche Bericht des Ausschusses für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Bundesbaugesetzes, Deutscher Bundestag, 3. Wahlperiode, zu Drucksache 1794, zu § 23, S. 7; vgl. hierzu Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 96, Kohlhammer Kommentar, BBauG, § 19 Anm. V 1 d.

19) zu weitgehend daher Zinkahn-Bielenberg, BBauG, § 19 Rdnr. 96, der eine Förderung solcher Aufgaben genügen läßt.

L e b e n s l a u f

Am 2. Februar 1938 wurde ich, Georg Sirtl, als erstes Kind meiner Eltern Georg Sirtl und seiner Ehefrau Therese, geb. Reiter, in Thambach, Kreis Mühldorf(Obb.) geboren. Von 1944 bis 1948 besuchte ich die Volksschule in Wiesbach, von wo aus ich in das Humanistische Gymnasium in Straubing übertrat. Nach dem Abitur im Jahre 1957 studierte ich 4 Semester Philosophie an der Phil.-theol. Hochschule Regensburg. Von WS 1959/60 bis SS 1963 war ich Student der Rechte an der Universität München und legte dort im Termin 1963/II mein Referendarexamen ab. Meinen dreieinhalbjährigen Referendardienst leistete ich im OLG-Bezirk München ab. Im Termin 1967/II bestand ich die 2. juristische Staatsprüfung.